

# SAINT-PARRRES-AUX-TERRES

PUBLICATION : 06/04/77  
APPROBATION : 26/07/80  
MODIFICATION 1: 21/06/85  
REVISION 1 : 19/12/89  
MODIFICATION 2: 18/12/97  
REVISION 2 : 22/04/99  
MODIFICATION 3: 26/04/04  
Mise en Compatibilité:28/09/04  
Révision Simplifiée 1: 16/05/06  
MODIFICATION 4 : 19/09/07  
REVISION 3 : 07/07/09  
MODIFICATION 5: 13/03/12

## PLAN LOCAL D'URBANISME

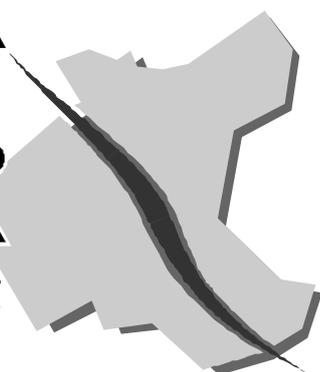
### MODIFICATION N°5

### DOCUMENT 0

### Rapport de Présentation

AGENCE D'URBANISME DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE

A  
U  
D  
A  
R  
T



## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PREAMBULE</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>OBJECTIFS DE LA REVISION</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALITE</b> .....                          | <b>7</b>  |
| <b>I DIAGNOSTIC</b>  | <b>8</b>  |
| <b>CHAPITRE I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>                                | <b>8</b>  |
| <b>LES RESSOURCES</b>  | <b>8</b>  |
| TOPOGRAPHIE .....  | 8         |
| GEOLOGIE, HYDROGEOLOGIE ET PEDOLOGIE .....   | 9         |
| <i>Géologie</i> .....  | 9         |
| <i>Pédologie</i> .....   | 9         |
| <i>Hydrogéologie</i> .....   | 10        |
| HYDROGRAPHIE ET HYDROLOGIE .....   | 10        |
| LES MILIEUX NATURELS .....   | 12        |
| <i>Protections et inventaires</i> .....  | 12        |
| <i>Les milieux en présence</i> .....   | 14        |
| LES ESPACES AGRICOLES .....  | 16        |
| <b>LA SANTE PUBLIQUE</b>   | <b>17</b> |
| L'EAU .....  | 17        |
| L'AIR .....  | 17        |
| <i>Climatologie</i> .....  | 17        |
| <i>Qualité de l'air</i> .....  | 18        |
| LES NUISANCES .....  | 19        |
| <i>Le bruit</i> .....  | 19        |
| <i>Les odeurs</i> .....  | 19        |
| LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES .....                                       | 19        |
| <i>Les risques naturels</i> .....  | 19        |
| <i>Les risques technologiques</i> .....  | 20        |
| LE TRAITEMENT DES DECHETS .....  | 20        |
| LES RESEAUX .....  | 21        |
| <i>Eau potable</i> .....   | 21        |
| <i>Assainissement</i> .....  | 21        |
| <b>LE PATRIMOINE</b>   | <b>22</b> |
| HISTOIRE ET ARCHEOLOGIE .....  | 22        |
| LES EDIFICES ET LE PETIT PATRIMOINE .....  | 22        |
| <i>L'église Saint-Patrocle</i> .....   | 22        |
| <i>Le château et ses dépendances</i> .....   | 22        |
| <i>La chapelle Notre-Dame de Pitié</i> .....                                       | 23        |
| <i>Le moulin de Baires</i> .....   | 23        |
| <i>Les croix</i> .....   | 23        |
| <b>LA COMPOSITION URBAINE</b>  | <b>24</b> |
| LA MORPHOLOGIE URBAINE .....   | 24        |
| <i>Les sites d'implantation et la trame viaire</i> .....                           | 24        |
| <i>Les espaces publics</i> .....   | 25        |
| LE TISSU URBAIN ET L'ARCHITECTURE DU BATI .....                                    | 26        |
| <i>Les bâtiments anciens</i> .....   | 26        |
| <i>Les constructions récentes</i> .....  | 27        |
| <i>Le tissu d'activités</i> .....  | 28        |
| <i>Caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle des zones d'habitat</i> ..... | 29        |
| <b>LE PAYSAGE</b>  | <b>30</b> |
| LE CONTEXTE .....  | 30        |
| LES UNITES PAYSAGERES .....  | 30        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>CHAPITRE II - LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES, LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES</b> | <b>33</b> |
| <b>LA DEMOGRAPHIE</b>   | <b>33</b> |
| L'EVOLUTION DE LA POPULATION  | 33        |
| LES FACTEURS D'EVOLUTION DE LA POPULATION   | 34        |
| LA STRUCTURE PAR AGE  | 35        |
| LA COMPOSITION DES MENAGES  | 36        |
| LE NIVEAU D'ETUDES  | 37        |
| <b>LE LOGEMENT</b>  | <b>38</b> |
| COMPOSITION DU PARC LOGEMENT  | 38        |
| TYPLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES   | 39        |
| STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES  | 39        |
| AGE DU PARC-LOGEMENT  | 40        |
| ELEMENTS DE CONFORT   | 41        |
| EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION  | 41        |
| LES BESOINS PREVISIONNELS EN MATIERE D'HABITAT  | 42        |
| <b>L'ECONOMIE LOCALE</b>  | <b>44</b> |
| L'EMPLOI  | 44        |
| <i>La population active</i>   | 44        |
| <i>Les actifs ayant un emploi</i>   | 46        |
| <i>Le chômage</i>   | 47        |
| LE TISSU ECONOMIQUE   | 48        |
| <i>L'activité agricole</i>  | 48        |
| <i>L'activité industrielle et artisanale</i>  | 48        |
| <i>Les commerces et les services</i>  | 48        |
| <b>LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL</b>  | <b>50</b> |
| LES EQUIPEMENTS GENERAUX  | 50        |
| EQUIPEMENTS SCOLAIRES   | 50        |
| EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS  | 50        |
| EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS   | 51        |
| SERVICES SOCIAUX ET EQUIPEMENTS DE SANTE  | 51        |
| <b>LES INFRASTRUCTURES</b>  | <b>52</b> |
| LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT  | 52        |
| <i>Le réseau routier</i>  | 52        |
| <i>Le réseau ferré</i>  | 54        |
| <i>Transports d'énergie</i>   | 54        |
| <i>Équipements de télécommunications</i>  | 54        |
| <b>LES DEPLACEMENTS</b>   | <b>54</b> |
| LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL   | 54        |
| <i>Lieu de résidence et lieu de travail</i>   | 54        |
| <i>Modes de déplacement</i>   | 55        |
| LES TRANSPORTS EN COMMUN  | 55        |
| <i>Les grandes lignes départementales</i>   | 55        |
| <i>Les bus urbains de la T.C.A.T. (Transports en Commun de l'Agglomération Troyenne)</i>              | 55        |
| LES CIRCULATIONS DOUCES   | 56        |
| LE STATIONNEMENT  | 57        |
| <b>CHAPITRE III - LES ENJEUX ET LES BESOINS</b>   | <b>58</b> |
| <b>II JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.</b>   | <b>62</b> |
| <b>CHAPITRE I - EXPLICATION DES CHOIX DU P.A.D.D.</b>   | <b>62</b> |
| <b>CHAPITRE II - TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHOIX DU P.A.D.D.</b>                                   | <b>68</b> |
| <b>CHAPITRE III - JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT</b>   | <b>71</b> |
| <b>ZONES URBAINES</b>   | <b>71</b> |
| LA ZONE UA  | 71        |

|  |            |
|--|------------|
| LA ZONE UC _____   | 73         |
| <i>La zone UCA</i> _____   | 73         |
| <i>La zone UCB</i> _____   | 74         |
| <i>La zone UCR</i> _____   | 76         |
| LA ZONE UD _____   | 77         |
| LA ZONE UL _____   | 78         |
| LA ZONE ULR _____  | 79         |
| LA ZONE US _____   | 79         |
| LA ZONE UY _____   | 80         |
| LA ZONE UYC _____  | 81         |
| LA ZONE UYG _____  | 82         |
| <b>ZONES A URBANISER</b>   | <b>83</b>  |
| LES ZONES 1AU _____  | 84         |
| <i>La zone 1AUA</i> _____  | 84         |
| <i>La zone 1AUB</i> _____  | 85         |
| <i>La zone 1AUBB</i> _____   | 86         |
| <i>La zone 1AUD</i> _____  | 88         |
| <i>La zone 1AUE</i> _____  | 88         |
| <i>La zone 1AUL</i> _____  | 89         |
| <i>La zone 1AUY</i> _____  | 90         |
| <i>La zone 1AUYC</i> _____   | 91         |
| LES ZONES 2AU _____  | 93         |
| <i>La zone 2AUL</i> _____  | 93         |
| <i>La zone 2AULR</i> _____   | 94         |
| <i>La zone 2AUYC</i> _____   | 94         |
| <i>La zone 2AUYG</i> _____   | 95         |
| <i>La zone 2AUYT</i> _____   | 96         |
| <b>ZONE AGRICOLE</b>   | <b>96</b>  |
| LA ZONE A _____  | 96         |
| LA ZONE AR _____   | 98         |
| <b>ZONES NATURELLES</b>  | <b>99</b>  |
| LA ZONE N _____  | 99         |
| LA ZONE NH _____   | 100        |
| LA ZONE NJ _____   | 100        |
| LA ZONE NR _____   | 101        |
| <b>TABLEAU DES SURFACES</b>  | <b>103</b> |
| <b>CHAPITRE IV - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</b>   | <b>105</b> |
| <b>LE SECTEUR DIT « DU PAS DU TERTRE » (ZONES 1AUA ET 1AUB)</b>  | <b>105</b> |
| <b>LE SECTEUR DU HAMEAU DE BAIRES (ZONE 1AUD)</b>  | <b>108</b> |
| <b>LE SECTEUR DIT « DE LA VALLEE DE JUDAS » (ZONE 1AUB)</b>  | <b>110</b> |
| <b>LE SECTEUR DIT « DU CHAMP DE LA CLOCHE » (ZONE 1AUB)</b>  | <b>112</b> |
| <b>LE SECTEUR DIT « DU SENTIER DES GREVES » (ZONE 1AUBB)</b>   | <b>113</b> |
| <b>LES SECTEURS COMMERCIAUX DE L'AIRE DES MOISSONS ET DES TERRASSES DE BAIRES<br/>(ZONES UYC ET 1AUYC)</b> | <b>115</b> |
| <b>LA ZONE D'ACTIVITES DITE « DES FLATTERIES » (ZONE 1AUY)</b>   | <b>117</b> |
| <b>CHAPITRE V - LES AUTRES DISPOSITIONS DU P.L.U.</b>  | <b>119</b> |
| <b>LES NUISANCES</b>   | <b>119</b> |
| <b>LES ESPACES BOISES CLASSES</b>  | <b>119</b> |
| <b>LES ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES</b>  | <b>120</b> |
| <b>LES EMPLACEMENTS RESERVES</b>   | <b>121</b> |
| <b>LES SERVITUDES</b>  | <b>121</b> |

|  |            |
|--|------------|
| <b>LES ANNEXES SANITAIRES</b>  | <b>121</b> |
| <b>L'ANNEXE ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE</b>   | <b>121</b> |
| <b>L'ANNEXE REGLEMENT INTERCOMMUNAL DE LA PUBLICITE</b>  | <b>121</b> |
| <b>L'ANNEXE ZONES A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB</b>   | <b>121</b> |
| <b>L'ANNEXE LISTE DES LOTISSEMENTS AYANT MAINTENU LEUR REGLEMENT</b>   | <b>122</b> |
| <b>PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE</b>  | <b>122</b> |
| <b>III LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT 125</b> |            |
| <b>PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPRA-COMMUNALES</b>   | <b>125</b> |
| PRINCIPES FONDAMENTAUX DES DOCUMENTS D'URBANISME _____   | 125        |
| <b>INCIDENCES DU P.L.U. ET MESURES D'ATTENUATION</b>   | <b>125</b> |
| <b>EXTRAIT DE L'ETUDE D'IMPACT RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE LA ZONE COMMERCIALE DE SAINT-PARRES-AUX-TERTRES</b>        | <b>128</b> |
| <b>LES ACTIONS A ENTREPRENDRE</b>  | <b>131</b> |
| <b>ANNEXE Z.N.I.E.F.F.....</b>   | <b>132</b> |
| <b>ANNEXE ADDITIF A L'ETUDE D'ENTREE DE VILLE .....</b>  | <b>145</b> |
| <b>ANNEXE EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>  | <b>155</b> |

## PREAMBULE

Le présent rapport de présentation tel qu'il est prévu et défini à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme poursuit quatre objectifs principaux :

- Il **expose le diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ;
- Il **analyse l'état initial de l'environnement** ;
- Il **explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du "a" de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des changements apportés ;
- Il **évalue les incidences** des orientations du plan **sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Son existence et sa lecture doivent permettre aux administrés de comprendre les principes d'organisation et les principales raisons sur lesquelles repose le plan proposé, évitant ainsi d'ignorer dans l'avenir, lors de modifications du P.L.U., les bases et données sur lesquelles est établi le document actuel.

Ce document comporte trois sections :

SECTION 1- DIAGNOSTIC.

SECTION 2- JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

SECTION 3- LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.

## OBJECTIFS DE LA REVISION

Le P.O.S. est un document d'urbanisme qui peut être remanié afin de prendre en compte d'une part, l'évolution des situations et d'autre part, les évolutions législatives. En effet, plusieurs lois parues dans les années 1990 doivent être prises en compte dans les Plans d'Occupation des Sols : la loi sur l'eau (1992), la loi Paysage (1993), la loi Barnier relative au renforcement de la protection de l'environnement (1995)...

Surtout, il s'agit par le biais de cette révision d'adapter le document aux dispositions nouvelles introduites par la **loi Solidarité et Renouvellement Urbains** du 13 décembre 2000 modifiée par la **loi Urbanisme et Habitat** du 2 juillet 2003, c'est-à-dire transformer le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**.

Le P.O.S. de SAINT-PARRES-AUX-TERTRES a été approuvé le 26 juillet 1980, a été révisé deux fois, le 19 décembre 1989 et le 22 avril 1999, puis modifié le 26 avril 2004 et mis en compatibilité avec le projet de Rocade Sud-Est déclaré d'utilité publique le 28 septembre 2004. En outre, en mai 2006, le P.O.S. de SAINT-PARRES-AUX-TERTRES a fait l'objet d'une révision simplifiée, et en septembre 2007, d'une modification.

Il convient aujourd'hui de faire évoluer ce document afin de l'actualiser en fonction des nouvelles orientations d'aménagement de la commune.

Par délibération du 30 mars 2005, la commune a prescrit la révision n°3 de son P.O.S/P.L.U.

Au travers de la révision engagée, le Conseil Municipal entend :

- **Maîtriser l'urbanisation et l'étalement urbain** tout en répondant aux besoins communaux en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements collectifs,
- **Assurer un développement harmonieux et durable** de la commune,
- **Préserver l'identité des quartiers,**
- **Assurer une offre équilibrée de logements,**
- **Favoriser le maintien voire le développement de l'activité économique,**
- **Préserver le patrimoine bâti et naturel** ainsi que les paysages,
- **Garantir un environnement et un cadre de vie de qualité,**
- **Prendre en compte les risques** naturels, notamment d'inondation, ou technologiques,
- **Améliorer les circulations,** prévoir de nouvelles voies afin d'assurer la fluidité de la circulation.

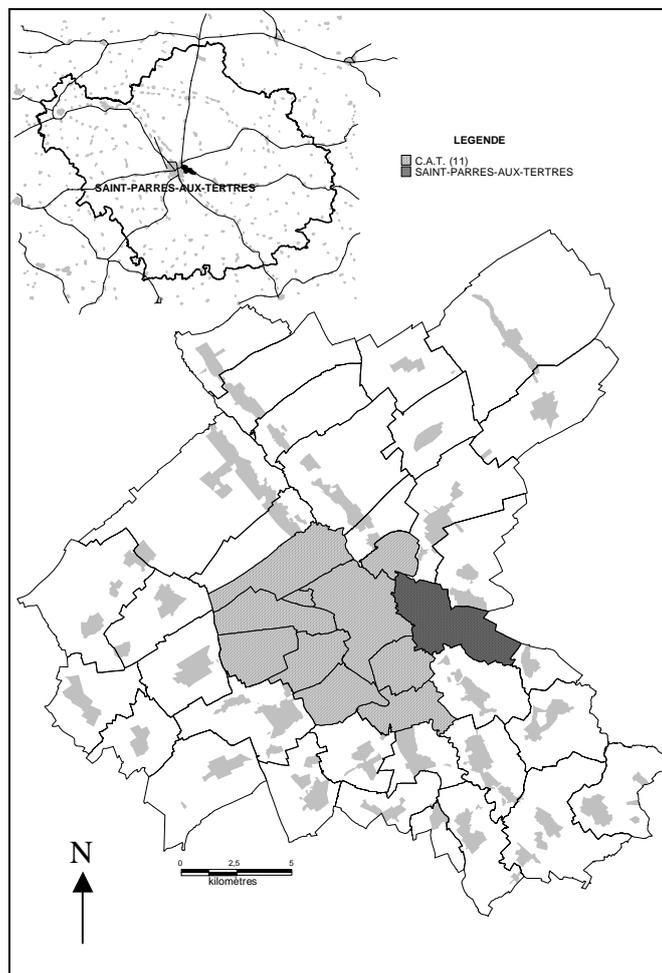
## SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALITE

La commune de SAINT-PARRES-AUX-TERTRES est située dans le département de l'Aube, à l'est de Troyes, à environ 4 kilomètres de la ville-centre.

Elle dépend administrativement du canton de Troyes I et de l'arrondissement de Troyes.

SAINT-PARRES-AUX-TERTRES fait partie de la **Communauté de l'Agglomération Troyenne**, qui regroupe 11 communes. La C.A.T. est née en 1993 à la suite du changement de statut de l'ancien S.I.V.O.M. (Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple), et est passée du statut de Communauté de communes à celui de Communauté d'agglomération en 2000.

La commune est également située dans l'aire du **Schéma Directeur de la région troyenne** qui comprend 42 communes. Ce document a été approuvé le 20 avril 1999.



D'une superficie de 1182 hectares pour une population de 2615 habitants en 1999, SAINT-PARRES-AUX-TERTRES est une **commune à caractère urbain ayant conservé quelques secteurs dont le caractère rural est encore marqué.**

Elle est riveraine des communes de Troyes, Pont-Sainte-Marie, Creney-près-Troyes, Villechétif, Thennelières, Ruvigny, Rouilly-Saint-Loup et Saint-Julien-les-Villas.

SAINT-PARRES-AUX-TERTRES constitue **l'une des principales entrées sur l'agglomération troyenne.** Son territoire est traversé par de nombreuses infrastructures de transport, et elle dispose d'un accès rapide à l'autoroute depuis l'échangeur de Thennelières.

## I DIAGNOSTIC

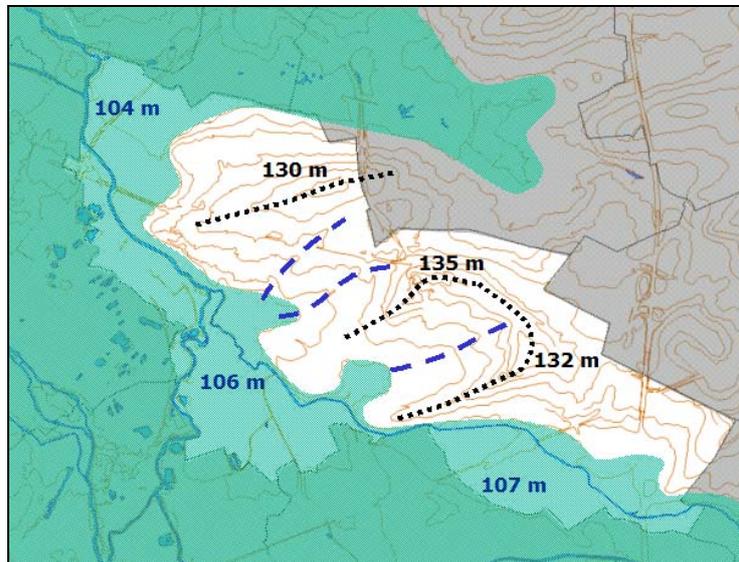
### CHAPITRE I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### LES RESSOURCES

##### TOPOGRAPHIE

Le territoire communal est encadré par la **vallée de la Seine** en frange sud et sud-ouest et par le **vallon d'Argentolle** au nord (marais de Villechétif), pour lesquels l'altitude moyenne est de 105 mètres.

Entre ces deux dépressions, le relief est assez marqué. Il se caractérise par une **alternance de lignes de crêtes et de lignes de talwegs** d'orientation sud-ouest/nord-est. Les points les plus élevés culminent à 135 mètres d'altitude au lieu-dit Les Hauts Vents. Ce relief explique l'utilisation du terme de "tertres" à l'origine du vocable de la commune. Les noms de lieux-dits témoignent de la présence de petites dépressions (Les Beaux Vaux, La Vallée) et de pentes marquées (Les Vieilles Vignes).



*Analyse topographique*

Le paysage est marqué par le passage des voies de communication au niveau des lignes de crêtes, telles que la RD619, dont le tracé est souligné par des plantations d'alignement, ou la RD 86, accompagnée d'éléments repères comme le château d'eau, l'église.

Le tissu urbain dans sa découverte et sa traversée, reflète également les ondulations de relief.

## GÉOLOGIE, HYDROGÉOLOGIE ET PÉDOLOGIE

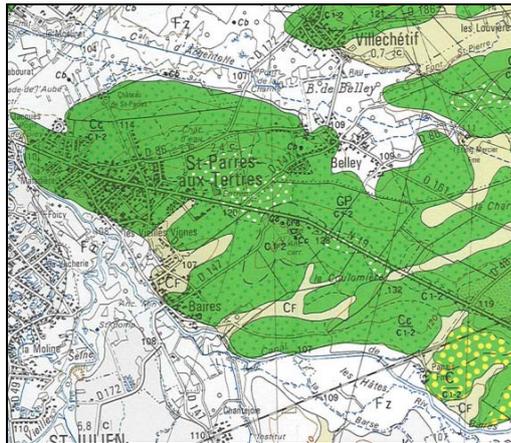
### Géologie

**Au centre du territoire** de Saint-Parres-aux-Tertres, les formations géologiques en présence correspondent :

- aux **craies du Cénomani** datant de l'ère secondaire, qui ont été exploitées pour la construction (présence d'anciennes carrières),
- à des **formations superficielles** et quaternaires dérivées de la craie (produits d'altération issus de l'érosion) : grèzes crayeuses en sommet des versants, colluvions de pente sur les versants.

**Dans les vallées**, les formations sont de type alluviales :

- **alluvions anciennes**, qui correspondent à la basse terrasse de la vallée de Seine, composées de sable, graviers calcaires, silex,
- **alluvions modernes**, issues de l'entaillement de la basse terrasse de la vallée lors des variations du lit de la Seine avec dépôt de sédiments plus récents. Il s'agit d'alluvions **souvent tourbeuses**, comme dans le vallon d'Argentolle. La tourbe a d'ailleurs été utilisée dans la commune en tant que combustible au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle (présence d'un four à chaux, la chaux étant importée de Buchères, et d'une tuilerie, l'argile étant importée de Mesnil-Saint-Père).



Extrait de la carte géologique de la France – B.R.G.M.

### Pédologie<sup>1</sup>

**Au centre du territoire**, les sols correspondent à des **rendzines sur craie** et des **sols bruns calcaires**, qui constituent d'excellents sols de cultures.

**Dans les vallées**, il s'agit :

- de **sols formés sur les basses terrasses calcaires**, très filtrants, sableux, sensibles à la sécheresse et présentant de faibles potentialités agronomiques. Ces sols sont propices aux pâtures ou aux cultures de maïs, de peupliers grâce à la présence proche de la nappe phréatique.
- de **sols organiques hydromorphes, tourbeux**, favorisant les zones humides et marécageuses, impropres à la culture.

<sup>1</sup> Pédologie : étude des sols.

## Hydrogéologie

Les nappes phréatiques en présence correspondent :

- à la **nappe alluviale de la Seine**, qui constitue un **important réservoir aquifère**. Le territoire communal fait d'ailleurs l'objet d'une zone de captages pour l'alimentation en eau potable de l'agglomération troyenne. La nappe est située à une faible profondeur, elle est **quasi affleurante** aux alentours du marais de Villechétif au nord du territoire. De ce fait, elle présente une **vulnérabilité importante** aux pollutions par infiltrations. Son débit est assez important et ses eaux très minéralisées. Ces minéralisations ont toutefois tendance à diminuer en raison d'apports d'eau de la nappe de la craie lorsque les deux nappes entrent en relation.
- à la **nappe de la craie**, alimentée par les infiltrations à travers la craie (plutôt par fissures). Il s'agit d'eaux faiblement minéralisées. Cette nappe est **très vulnérable** du fait de la perméabilité de la craie.

## HYDROGRAPHIE ET HYDROLOGIE

Le réseau hydrographique se concentre dans la **partie sud/sud-ouest du territoire communal**, avec la Seine (dite la Vieille Seine) et la Barse (ou canal de Baires). En outre, l'écoulement du canal d'Argentolle borde la limite nord du finage.



Réseau hydrographique

La **Seine** se caractérise par son tracé sinueux, marqué par de nombreux méandres au sud du finage. La présence de plusieurs étangs et trous d'eau dans la vallée, notamment en limite communale avec Troyes (quartier de la Moline), est à souligner. Le débit de la Seine est régularisé par le réservoir Seine, dont l'objectif est de soutenir les étiages et d'écarter les crues. Parallèlement, les digues telles que la digue de Foicy en frange ouest du territoire, assurent un rôle de protection des zones urbanisées vis à vis des inondations.



*Méandre de la Seine*

*Trou d'eau*

*Digue de Foicy*

La **Barse**, affluent de la Seine, rejoint le fleuve après avoir traversé le hameau de Baires. Une partie de son cours a été redressée et s'appelle désormais canal de Baires. Il est relié au canal de restitution du réservoir Seine (canal de la Morge) sur le finage de Ruvigny. Le rôle de la digue de Baires pour protéger les zones urbanisées des inondations est à noter.



*La Barse*



*Canal de Baires*



*Digue de Baires*

Le **canal d'Argentolle**, en limite nord du finage de Saint-Parres-aux-Tertres, peut être mentionné au sens où il est lié à la zone humide du marais de Villechétif. Sur le territoire communal, plusieurs **fossés** peuvent être dénombrés à proximité du château de Saint-Parres.



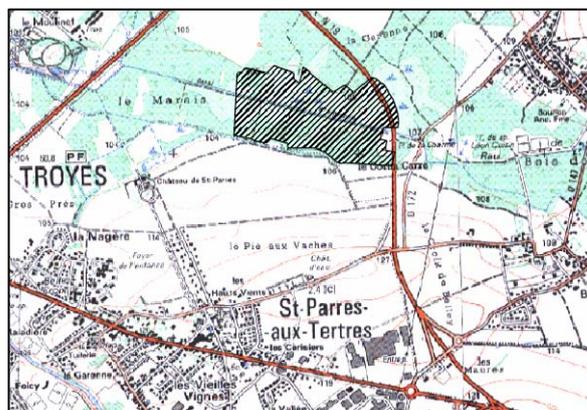
*Fossés entourant le site du château de Saint-Parres*

## LES MILIEUX NATURELS

### *Protections et inventaires*

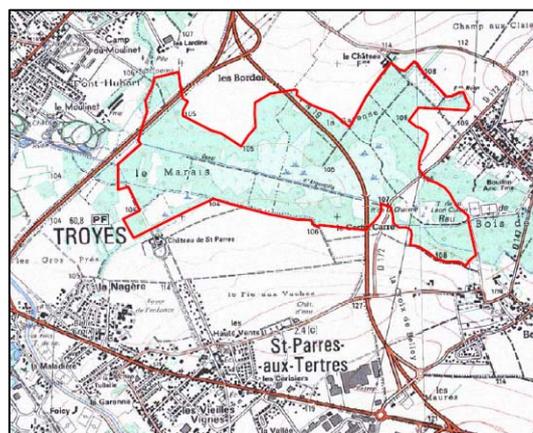
En frange nord du territoire communal, le **marais de Villechétif** fait l'objet de plusieurs protections ou inventaires :

- un **arrêté préfectoral de protection de biotope** a été pris le 26 mars 1987 sur un espace de 34 hectares (communes de Creny-près-Troyes et Villechétif). Il a pour but de réglementer les actions pouvant porter atteinte à l'équilibre biologique du milieu et à la tranquillité des espèces protégées (sont notamment interdits certains dépôts et rejets, les travaux de nature à modifier l'état de la nappe phréatique, les pièges, la circulation des véhicules à moteur).



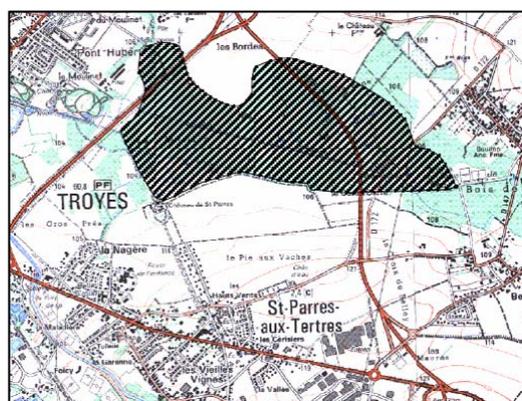
*Extrait de carte au 1/25000<sup>e</sup> – D.I.R.E.N.*

- le site figure à l'inventaire national des **Z.N.I.E.F.F. de type I** (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique). Le milieu inventorié en 1984 (description mise à jour en 2000) s'étend sur 158 hectares sur les communes de Creney-près-Troyes, Pont-Sainte-Marie, Saint-Parres-aux-Tertres et Villechétif. Le marais est considéré comme l'une des **tourbières alcalines** les plus intéressantes du département.

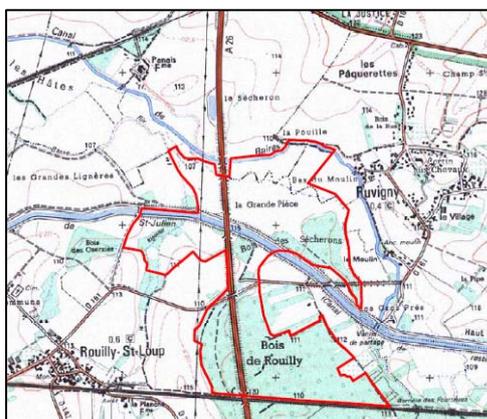


Extrait de la fiche Z.N.I.E.F.F. n°210002039 – D.I.R.E.N.

- le site a été proposé comme **S.I.C. (site d'importance communautaire)** dans le cadre du **réseau Natura 2000** en mars 1999, en raison de la présence de **plusieurs habitats prioritaires** en danger de disparition sur le territoire européen. L'espace concerné s'étend sur 139 hectares. L'objectif est de maintenir un état de conservation favorable ainsi que la diversité biologique.



Extrait de carte au 1/25000<sup>e</sup> – D.I.R.E.N.



En frange sud-est du territoire communal, les **prairies et bois entre Rouilly-Saint-Loup et Ruvigny** sont inventoriés au titre des **Z.N.I.E.F.F. de type I**. La description du milieu date de 1987 et a été mise à jour en 1999. L'espace concerné s'étend sur 140 hectares sur les communes de Rouilly-Saint-Loup, Ruvigny et Saint-Parres-aux-Tertres. Il s'agit de **bois, prairies pâturées, prairies de fauche**. Ce site ne concerne que la partie située à l'extrême sud-est du territoire communal, au sud de la ferme de Panais.

Extrait de la fiche Z.N.I.E.F.F. n°210008948 – D.I.R.E.N.

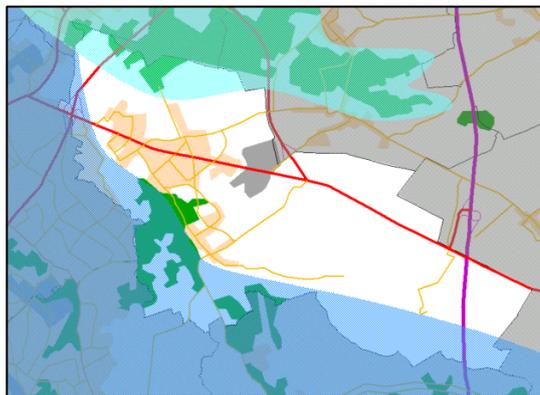
Remarque : les fiches descriptives des Z.N.I.E.F.F. sont consultables sur le site internet de la D.I.R.E.N. Champagne – Ardenne (<http://www.champagne-ardenne.environnement.gouv.fr>) et sont annexées au présent rapport de présentation.

Enfin, il est à noter que **la commune est limitrophe du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient, ainsi que de la zone RAMSAR** des "Etangs de la Champagne Humide", zone humide reconnue d'importance internationale, notamment pour les oiseaux d'eau, par les Etats signataires de la convention de Ramsar.

## Les milieux en présence

Plusieurs grands ensembles peuvent être distingués :

- les vallées de la Seine et de la Barse,
- le marais de Villechétif,
- les zones de culture,
- les zones urbanisées.



*Les milieux naturels*

- Les vallées de la Seine et de la Barse

Les **vallées de la Seine et de la Barse** se caractérisent tout d'abord par la présence de nombreux **boisements humides** (frênes, chênes, bouleaux, aulnes, érables et strate arbustive), soit sous forme de cordons le long des cours d'eau, soit sous forme de massifs de plus ou moins grande taille. Une évolution progressive de ces boisements vers de la peupleraie peut être soulignée, cette monoculture entraînant une baisse de la diversité biologique du milieu et donc un risque d'appauvrissement.

Le milieu est également composé de **prés, pâtures, prairies naturelles**, qui constituent la partie "ouverte" de la vallée à l'est de la RD 172, et qui correspondent au site Z.N.I.E.F.F. délimité au sud de la ferme de Panais. Plusieurs espèces végétales et animales caractéristiques de ce milieu sont protégées et/ou menacées, notamment des insectes (libellules, criquets, papillons...). Il s'agit d'un milieu en voie de régression, menacé par la mutation des pratiques agricoles (abandon progressif de l'activité d'élevage, augmentation des surfaces cultivées...).

Au sein des vallées, un certain nombre d'**espaces cultivés** représentent des coupures, des interstices ouverts intéressants. Ces surfaces sont néanmoins en augmentation progressive, engendrant un risque de diminution des lisières entre bois et cultures et des taillis qui contribuent à la richesse biologique et paysagère des vallées et qui constituent des milieux intéressants pour la faune.

Enfin, des **vergers, jardins, haies et arbres isolés** ponctuent les espaces cultivés et les pâtures, ou composent les franges de vallée. En outre, de nombreux **chemins** ruraux, de découverte ou de promenade, traversent le milieu. Il s'agit d'autant d'éléments de diversification à préserver.



*Prairie humide*



*Vergers*

- ❖ Les vallées de la Seine et de la Barse représentent donc un milieu riche, d'intérêt élevé tant sur le plan de la faune que de la flore, mais sensible aux évolutions (agricoles, urbaines...) et aux pollutions.

- Le marais de Villechétif

Le marais de Villechétif, en partie boisé, est constitué par une diversité de milieux avec différents stades de la tourbière alcaline. Il est caractérisé par la présence d'une **faune et d'une flore spécifiques d'une grande richesse**. Plusieurs espèces végétales et animales sont protégées et/ou menacées, telles que des amphibiens, des reptiles, des oiseaux...



Il s'agit néanmoins d'un **milieu fragile et menacé**, notamment :

- par sa dynamique naturelle, du fait de la colonisation du marais par certaines espèces végétales,
- par les plantations de peupliers, qui entraînent un appauvrissement progressif du milieu,
- par l'impact des infrastructures routières, notamment sonore (passage de la Déviation Nord).

*Le marais*

- ❖ Le marais de Villechétif est un milieu naturel humide rare, qui constitue un patrimoine d'un grand intérêt régional. S'il est encore en bon état, il apparaît aujourd'hui nécessaire de le protéger.

- Les zones de culture

Les surfaces cultivées sont situées dans toute la partie est ainsi qu'au nord du tissu urbanisé de Saint-Parres-aux-Tertres. Ces espaces de cultures sont composés de vastes parcelles, constituées lors des remembrements liés au prolongement du boulevard Pompidou, à la Déviation Nord et à l'autoroute A26.

Il s'agit d'un **milieu naturel pauvre sur le plan de la faune et de la flore**. Néanmoins, quelques friches arbustives et taillis (sur les anciennes carrières), arbres isolés et bosquets constituent des **milieux-relais** intéressants pour la faune. Plusieurs espèces de gibier telles que la perdrix, la caille, le lièvre ou le chevreuil sont caractéristiques de ce milieu, ainsi que quelques espèces de prédateurs telles que la belette, le faucon ou le busard.

- ❖ Pour conclure, les zones de culture représentent un milieu d'intérêt faible. La tendance générale est à la diminution progressive de ces espaces, du fait des projets d'extension de l'urbanisation dans un contexte d'agglomération en développement.

- Les zones urbanisées

Les zones urbanisées présentent des éléments naturels intéressants tels que des espaces de **vergers**, des **arrières de parcelles jardinés ou boisés** en bordure de cours d'eau, notamment dans le "vieux" Saint-Parres-aux-Tertres et dans le hameau de Baires. Ces milieux sont intéressants pour la petite faune et sont d'intérêt élevé au sein du tissu urbanisé.

Quelques **coupures agricoles** dans le tissu, notamment à Baires, et entre les opérations d'aménagement de Saint-Parres-aux-Tertres, constituent des espaces de transition entre le milieu naturel et le l'environnement urbain. Ces espaces deviennent néanmoins résiduels du fait de l'extension urbaine.

A noter également la présence de quelques **alignements d'arbres** de qualité au sein ou en frange du tissu urbanisé, tels que l'allée du château (marronniers) ou les abords de la RD619 (platanes, prunus).



*L'allée du château*

- ❖ Les éléments naturels présents au sein des zones urbanisées sont intéressants en terme de diversité biologique et contribuent à la qualité du cadre de vie des habitants.

## **LES ESPACES AGRICOLES**

Après la deuxième guerre mondiale, les évolutions mécaniques et chimiques vont transformer la pratique agricole et le paysage de la Champagne, encore assez boisée. La réorganisation rationnelle du territoire agricole par les remembrements a entraîné des défrichements massifs, a créé un nouveau réseau de chemins ruraux et a transformé les nombreux champs en lanières en parcelles carrées ou rectangulaires de grande voire de très grande dimension. Les évolutions du machinisme agricole et le développement des engrais chimiques, fongicides, insecticides et désherbants, transforment la Champagne en région céréalière très productive.



*Espaces cultivés*

Le territoire agricole de Saint-Parres-aux-Tertres se caractérise par de vastes îlots d'exploitation, ainsi que par un réseau de chemins agricoles au quadrillage régulier. Le parcellaire s'est transformé suite aux remembrements successifs liés au passage de plusieurs infrastructures routières.

Actuellement, la surface dédiée à l'agriculture s'élève à **758 hectares**, soit 64% de la superficie totale de la commune. Le nombre d'agriculteurs encore en activité et la taille moyenne des exploitations témoignent de l'importance de l'activité agricole dans la commune.

Néanmoins, en tant que commune de l'agglomération troyenne, Saint-Parres-aux-Tertres voit son territoire se transformer progressivement en faveur des espaces urbains dans un contexte de développement de l'habitat et de l'activité économique.

## LA SANTE PUBLIQUE

### L'EAU

Selon le bilan dressé en 2004 par les services de la D.D.A.S.S. de l'Aube, l'eau distribuée et consommée à Saint-Parres-aux-Tertres est de **bonne qualité**, les teneurs mesurées en bactéries, nitrates et pesticides étant inférieures aux normes maximales. Il n'y a donc pas de problème de pollution liés à des rejets agricoles, domestiques ou industriels.

La dureté de l'eau, définie en fonction des teneurs en calcium et en magnésium, est moyenne dans la commune.

### L'AIR

#### *Climatologie*

A l'échelon local, les données météorologiques disponibles proviennent de la station METEOFRANCE de Troyes-Barbery. Ces données correspondent de manière générale au climat de la région troyenne, océanique, avec des influences continentales.

Les vents dominants sont des vents d'ouest et de sud-ouest.

Les températures sont douces, avec des moyennes annuelles qui varient entre 9°C et 10,5°C (la moyenne des températures les plus basses est de 2,5°C, la moyenne des températures les plus élevées est de 18,8°C).

Les précipitations s'élèvent à 650 mm d'eau par an, et se répartissent sur environ 150 jours. Ce sont les plus faibles du département.

Toutefois, à l'échelle mondiale, le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'évolution des climats) établit les faits avérés suivants :

- La température moyenne globale a augmentée d'environ 0,6° à la surface de la terre,
- Les concentrations en CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère ont atteint des niveaux jamais enregistrés.

Les pays industrialisés ont signé et ratifié le protocole de Kyoto qui fixe un objectif international de réduction des émissions des gaz à effet de serre (GES). Pour 2008-2012, il convient de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 5,5 % par rapport à leur niveau de 1990. Pour l'Europe, cet objectif se traduit par une baisse de 8%.

Le gouvernement français a lancé en juillet 2004 le Plan Climat 2004-2012, qui définit les actions nationales de réduction des gaz à effets de serre. Il décline des mesures dans tous les secteurs de l'économie et de la vie quotidienne et au travers des Plans climats Territoriaux, et incite les collectivités à s'engager dans une telle démarche.

La recommandation n° 23 est la suivante : « viser, de la part des collectivités locales, (...) l'élaboration d'une véritable stratégie locale exprimée dans des Plans Climat Territoriaux se traduisant par :

- L'intégration des dimensions énergétique et climatique dans les documents et politiques d'urbanisme de planification (SCOT, PLU, PLH,...) ainsi que dans les documents et politiques d'urbanisme opérationnels (zones d'activités, opérations de renouvellement urbain) ;
- La maîtrise de l'étalement urbain pour réduire les consommations d'énergie ».

Pour ce faire, il s'agit de définir des objectifs et de mettre en œuvre des actions au niveau d'une région, d'un département ou d'une agglomération.

### **Qualité de l'air**

La loi sur l'air du 30 décembre 1996 reconnaît à chacun le droit de respirer un air de qualité et d'être informé sur la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement.

Pour ce faire, en juin 1998 a été créée l'Association Régionale pour la Surveillance de la Qualité de l'Air en Champagne-Ardenne, devenue en 2000 ATMO Champagne-Ardenne. Un Plan Régional pour la Qualité de l'Air (P.R.Q.A.) a été approuvé en mai 2002. Ses orientations sont destinées à maintenir et à améliorer la qualité de l'air dans la région.

Les inventaires de l'émission des polluants utilisés par ATMO Champagne-Ardenne sont issus de l'étroite collaboration entre 6 AASQA (association agréée de surveillance de la qualité de l'air) centrées autour du Bassin parisien. Ils ont conduit à la création de plateforme de cartographies et de prévisions ESERALDA. Dans chaque maille de 1km<sup>2</sup> ont été recherchés et quantifiées toutes les sources d'activités susceptibles d'émettre des substances polluantes dans l'air, qu'il s'agisse de sources fixes ou mobiles.

En Champagne-Ardenne, les principales agglomérations, infrastructures routières et pôles industriels sont identifiés comme responsables des émissions locales de CO<sub>2</sub>. Pour l'essentiel les émissions de CO<sub>2</sub> se partagent à part égale entre le résidentiel tertiaire, le trafic routier et l'industrie. Il est à noter qu'ATMO Champagne-Ardenne peut extraire de façon plus fine pour chaque secteur la contribution des différentes sources spécifiques.



Dans l'agglomération troyenne, trois stations permettent de mesurer la qualité de l'air, dont l'une est située à Saint-Parres-aux-Tertres rue Berthelot. Il s'agit d'une station dite périurbaine mesurant uniquement l'ozone. Celle-ci est estimée globalement bonne. Plus de 80% des jours avaient un bon indice en 2004 et 2005. Durant le dernier trimestre 2006, la qualité de l'air a été aussi globalement bonne, en raison d'une météorologie favorable à une bonne dispersion des polluants (pluies, vents modéré). Des pics d'ozone ponctuels apparaissent généralement à partir du printemps jusqu'en septembre, sans toutefois dépasser les seuils d'information et de recommandation. Les valeurs élevées, relevées dès les premiers beaux jours, sont fortement liées aux activités humaines (transports et industries). Une montée d'ozone en ville se traduit par des teneurs encore plus élevées en périphérie et en zone rurale, générée par ces polluants urbains en migration.

Dans l'agglomération troyenne, en septembre 2006, la qualité de l'air a été moyenne 3-4 jours due à des concentrations plus élevées en ozone lors de journées ensoleillées. Les températures moyennes exceptionnellement élevées pour la saison à l'automne 2006 ont aussi participé à une amélioration de la qualité de l'air du fait de l'utilisation restreinte du chauffage, se traduisant par une baisse des émissions de polluants.

## LES NUISANCES

### Le bruit

Les nuisances sonores sur la commune sont liées aux infrastructures de transports terrestres. Certaines ont été classées **voies bruyantes** par l'arrêté du 30 mai 1996 en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992. L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 définit 5 catégories de voies ainsi que des largeurs affectées par le bruit de part et d'autre des infrastructures concernées.

Sur le territoire de la commune, sont classés bruyantes :

- l'autoroute A26 (catégorie 2),
- la RD619 (catégorie 3),
- le prolongement du boulevard Pompidou (catégorie 4),
- La RD610 (catégorie 3).

Ces voies sont localisées sur le plan des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes. Dans les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des voies, les constructeurs doivent respecter pour leur habitation les **normes d'isolement acoustique** définies par la législation en vigueur.

Remarque : la Rcade Sud-Est en projet devrait être prochainement intégrée dans le classement des voies bruyantes.

En matière de bruit, les nuisances liées aux aboiements de chiens hébergés à la Société Protectrice des Animaux (S.P.A.) sur la RD 147, notamment pour les habitants du hameau de Baires, peuvent être soulignées.

### Les odeurs

Des nuisances olfactives occasionnelles sont relevées sur la commune, liées à la présence de certaines activités économiques.

## LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

### Les risques naturels

Les risques d'inondation sur la commune sont liés aux crues de la Seine. Le territoire communal est soumis au **Plan de Prévention des Risques d'Inondation** (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral le 16 juillet 2001 et s'imposant en tant que servitude d'utilité publique.

Les objectifs de gestion des zones inondables sont les suivants : interdire les nouvelles implantations dans les zones les plus dangereuses, préserver les capacités de stockage et d'écoulement des crues, sauvegarder l'équilibre et la qualité des milieux naturels.

A ces fins, le P.P.R.I. prévoit deux types de zones : une **zone rouge** dite inconstructible, une **zone bleue** constructible sous conditions. Le règlement du document précise les prescriptions associées à chaque zone et édicte des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Le P.P.R.I. est annexé au P.L.U. en tant que servitude, les zones à risque sont localisées sur le règlement graphique (plan n°1b) et des règles de protection sont édictées pour les constructions situées dans les secteurs concernés.

L'approbation du P.P.R.I. rend obligatoire l'établissement par la commune d'un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (D.I.C.R.I.M.) et d'un Plan Communal de Sauvegarde (P.C.S.).

En outre, il existe en dehors du P.P.R.I. d'autres secteurs où le risque d'inondation est également présent de manière ponctuelle (remontées de nappe phréatique, sources,...). Ces secteurs sont également repérés sur le règlement graphique (plan n°1b), dans lesquels le règlement prévoit des mesures particulières.

### **Les risques technologiques**

#### **- Les risques industriels**

Il n'existe pas sur le territoire communal d'activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, qui seraient susceptibles d'engendrer des risques technologiques.

Toutefois, le territoire communal est concerné par le risque de transport de matières dangereuses (source : Dossier Départemental des Risques Majeurs) du fait de sa traversée par des infrastructures de transport majeures et dans la mesure où des zones bâties sont situées à moins de 250 mètres d'un des axes identifiés : RD619 (ex RN19).

#### **- Le risque de rupture de barrage**

En matière de risques technologiques, il est également à noter le risque de rupture du barrage réservoir Seine. Toutefois, à ce jour, aucun évènement pouvant faire craindre un risque de rupture de cet ouvrage n'est survenu. Le risque de rupture de ce barrage a une probabilité extrêmement faible, et cet ouvrage est surveillé en permanence.

En cas de rupture de digue, l'effet de l'onde de submersion se ferait sentir entre 1 et 6 heures.

Ce grand barrage doit faire l'objet d'un Plan Particulier d'Intervention (PPI) qui précisera les mesures d'alertes aux autorités et aux populations, l'organisation des secours et la mise en place de plans d'évacuation.

## **LE TRAITEMENT DES DECHETS**

La **collecte des déchets** est assurée par la commune et est confiée à la société Onyx (sous contrat jusqu'en 2005). Les déchets ménagers sont ramassés une fois par semaine. Les encombrants sont ramassés une fois par trimestre, et les déchets végétaux sont ramassés en porte à porte une fois par semaine de mars à décembre.

Le **transport** et le **traitement** sont assurés par la Communauté de l'Agglomération Troyenne (C.A.T.) depuis 2000-2002. La compétence a été transférée au Syndicat Départemental d'Élimination des Déchets de l'Aube (S.D.E.D.A.) depuis le début de l'année 2005. Les déchets sont acheminés directement au Centre de Stockage des Déchets Ultimes de Montreuil-sur-Barse.

Un système de **tri sélectif** est mis en place dans la commune depuis 1999. Les emballages ménagers sont ramassés en porte à porte une fois la semaine. Cinq points d'apport volontaire (conteneurs verre et papier-carton) sont répartis sur le territoire communal : rues Henri Berthelot, Gambetta, Jean Jaurès, André Lavocat, de l'Égalité. En outre, un conteneur à textile est à disposition des habitants sur un parking privé. La collecte, le transport, le tri et le conditionnement sont gérés par la C.A.T. Les déchets sont acheminés vers les filières de récupération et de recyclage (plastiques et emballages par la société Decra de La Chapelle-Saint-Luc, verre et papier par la société Paté de Saint-Menge dans l'Yonne).

En 2002, le volume des déchets produits par une personne atteint en moyenne presque 500 kg par an. Dans l'agglomération troyenne, la production atteint 469 kg/an/habitant. A Saint-Parres-aux-Tertres, le volume est de 514 kg/an/habitant hors encombrants, dont 329 kg de déchets ménagers et 40 kg de déchets propres et secs (D.P.S.). Il peut être souligné que les Patrociens participent au tri sélectif de

manière importante par rapport aux autres habitants de la C.A.T., pour lesquels la moyenne de D.P.S. est de 19 kg par an.

## **LES RESEAUX**

### **Eau potable**

L'alimentation en eau est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (S.I.A.E.P.) de Saint-Parres-aux-Tertres / Villechétif.

Les ressources proviennent d'un **captage** situé sur le territoire communal au lieu-dit Le Gué de la Moline, avec périmètres de protection approuvés. L'eau prélevée provient de deux puits équipés de deux pompes assurant chacune un débit de 100 mètres cube par heure. L'eau est ensuite refoulée jusqu'à une **bâche de reprise** à Baires, puis jusqu'à un **réservoir sur tour** situé le long de la RD 86.

Toutes les zones urbanisées de la commune sont desservies gravitairement. Seule la ferme de Panais n'est pas raccordée au réseau et est alimentée par un puits. Les projets du syndicat concernent essentiellement la réparation du réseau (60% de fuites).

Le réseau de distribution assure également la protection incendie grâce à l'existence de 74 poteaux répartis sur l'ensemble du territoire urbanisé. Il est à noter que le réseau quartier de la rue Pochinot n'est pas conforme (sous-dimensionné).

### **Assainissement**

- Eaux usées

La commune est desservie par le réseau d'assainissement collectif de la Communauté de l'Agglomération Troyenne, réalisé en système séparatif. Il couvre la quasi-totalité des zones urbanisées de la commune (la Ferme de Panais, le secteur urbanisé situé près du lieu-dit « la Gelyotte », et le secteur urbanisé situé près du lieu-dit « les Grandes Côtes » ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif).

Le traitement des eaux usées est assuré par la station d'épuration située à Barberey-Saint-Sulpice, au nord-ouest de l'agglomération troyenne, d'une capacité de 300 000 équivalents-habitants.

La C.A.T. a engagé en juin 2004 la réalisation du **zonage d'assainissement** sur l'ensemble des communes de l'agglomération en vue de définir les zones d'assainissement collectif et non collectif. Ce document a été approuvé le 26 décembre 2006 et est annexé au P.L.U.

- Eaux pluviales

Conformément au règlement général d'assainissement, seules les eaux pluviales issues du domaine public sont recueillies en collecteur et évacuées dans le milieu naturel. Les eaux de ruissellement issues du domaine privé (toitures et cours) sont infiltrées sur les parcelles, sauf exceptions autorisées par la C.A.T.

## LE PATRIMOINE

### *HISTOIRE ET ARCHEOLOGIE*

La dénomination de Saint Parres a pour origine le martyre du Saint de ce nom qui eu lieu sur le haut de la colline appelée Mont des Idoles en l'an 275.

L'occupation du territoire communal est ancienne. La découverte de sarcophages témoigne de la présence humaine au III<sup>e</sup> et VIII<sup>e</sup> siècles. Le finage a également été traversé par une voie romaine dont le tracé n'est pas connu de manière précise (parallèle à la RD619).

En 1780, Saint-Parres formait une communauté. Baires Saint-Loup et Baires Saint-Parres en formaient une autre. Elles furent réunies en 1787. La commune comptait alors 100 feux et 379 habitants.

### *LES EDIFICES ET LE PETIT PATRIMOINE*

#### *L'église Saint-Patrocle*

L'église de Saint-Parres-aux-Tertres date du XVI<sup>e</sup> siècle. Elle est classée Monument Historique le 26 mars 1942 et bénéficie d'un périmètre de protection de ses abords.



*L'église Saint-Patrocle*



*Le cadran solaire à droite du portail sud*

Le cadran solaire de l'église, gravé en creux dans la façade sud de l'édifice, a été restauré en 2004.

#### *Le château et ses dépendances*



*Le château et le pigeonnier*

L'ensemble datant du XVIII<sup>e</sup> siècle est séparé de l'église par une grande allée bordée d'arbres (marronniers). Les caractéristiques remarquables des bâtiments sont les façades en craie, les toitures en tuile plate, le pigeonnier.

L'ensemble est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 22 novembre 1979 et bénéficie d'un périmètre de protection.

### **La chapelle Notre-Dame de Pitié**

Construite au XIX<sup>e</sup> siècle sur le site d'une ancienne tuilerie, la chapelle a été aménagée en maison de retraite pour les sœurs Oblates. D'anciens fours à brique subsistent dans la propriété.



*La chapelle Notre-Dame de Pitié*



### **Le moulin de Baires**

A l'origine, le moulin est propriété de l'abbaye de Saint-Loup-près-Troyes. Il s'agit d'un bâti en pan de bois de caractère, situé le long de la Barse.

### **Les croix**

Plusieurs croix sont présentes sur le territoire de la commune :

- la **croix de Sainte Radegonde**, rue Edme Denizot, érigée en l'honneur de Radegonde (520-570), reine des Francs, épouse de Clotaire 1<sup>er</sup> ;
- la **Belle Croix**, rue Gambetta, érigée à l'emplacement où, selon la légende, Parres (Patroclus) aurait été décapité en 275 avant de porter sa tête jusqu'au Tertre ;
- la **croix de Cosaque**, pont de Foicy, érigée à la mémoire des morts du typhus en 1814 et enterrés à cet emplacement pour palier au manque de place dans les cimetières troyens.



*Croix de Cosaque*



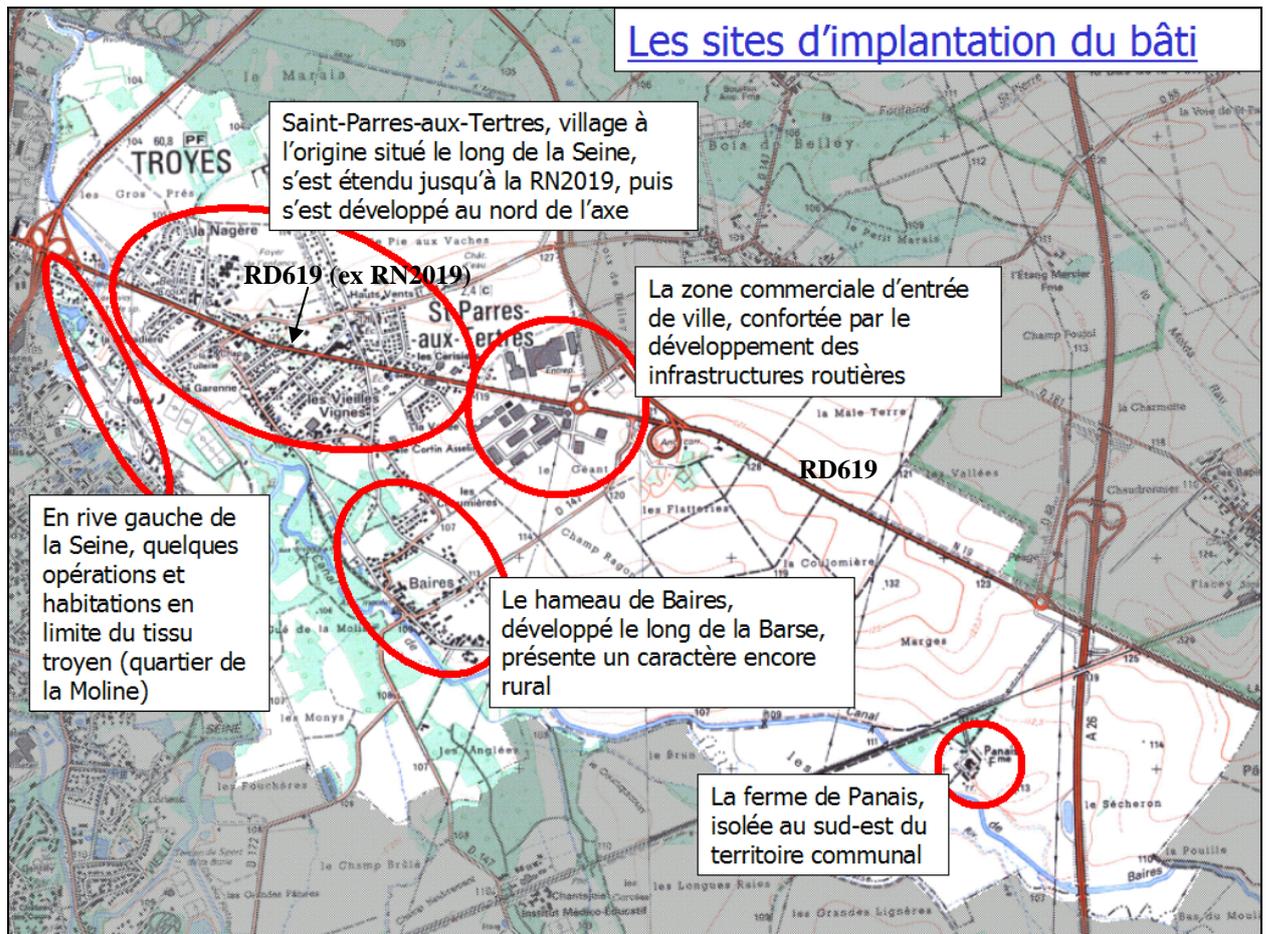
*Croix de Sainte Radegonde*

## LA COMPOSITION URBAINE

### LA MORPHOLOGIE URBAINE

#### Les sites d'implantation et la trame viaire

Plusieurs sites d'implantation du bâti composent le territoire urbanisé de Saint-Parres-aux-Tertres, représentés sur la carte ci-dessous :



A l'origine, Saint-Parres-aux-Tertres était une commune rurale constituée de 2 noyaux : le village de Saint-Parres, situé parallèlement à la Seine, et le hameau de Baires, situé le long de la Barse / du canal de Baires. Au cours du XX<sup>ème</sup> siècle, le secteur du village s'est considérablement développé de part et d'autre de la RD619 et est devenu aujourd'hui un bourg important. Dans un premier temps, ce bourg s'est développé entre la Seine et la RD619, puis, dans un second temps, des constructions se sont implantées au Nord de cet axe. Quelques constructions ont également été édifiées le long de la RD172 rattachant progressivement le hameau de Baires au bourg.

Le tissu urbain du bourg de **Saint-Parres-aux-Tertres** s'organise autour d'une trame viaire structurée par un axe linéaire et central : la RD619 (le tronçon de cet axe qui traversait la partie urbanisée de la commune était anciennement dénommée RN2019). A partir de cet axe principal, des voies secondaires (voies départementales, voies communales) forment un maillage intéressant qui irrigue les différents quartiers. Plusieurs de ces quartiers se présentent sous la forme d'opérations d'aménagement qui se sont développées de manière indépendante les unes par rapport aux autres. La trame viaire, au sein de ces opérations d'aménagement, est constituée de nombreuses voies en impasse ou en boucle formant des îlots d'habitat parfois tournés sur eux-mêmes. Cette organisation est caractéristique d'une urbanisation dite d'opportunité, liée à la croissance urbaine de l'agglomération troyenne dans les années 1960 et 1970 (réalisation de lotissements sur des espaces

disponibles pour répondre à l'augmentation de la population et à la demande en matière de logement).

**Ce développement relativement important de l'urbanisation au sein de la commune, dans les années 1960-1970, s'est opéré en respectant le caractère de faible densité du tissu d'habitat préexistant. La commune a ainsi conservé un tissu résidentiel peu dense, de type pavillonnaire, et un caractère semi-rural.**

**Aujourd'hui, le tissu résidentiel des années 1960-1970 constitue la majeure partie du tissu d'habitat de la commune.**

D'une manière générale, le secteur du bourg de Saint-Parres-aux-Tertres présente une urbanisation de type groupée.

A **Baires**, l'urbanisation est davantage de type linéaire, l'habitat s'étant principalement développé le long des voies départementales. Les voies secondaires forment un quadrillage concourant à fermer le hameau et à rendre sa "lecture urbaine" simple.

En **rive gauche de la Seine**, le tissu urbain en présence forme une entité relativement à part, marquée par une partie nord et une partie sud différenciées.

Au nord, le tissu apparaît relativement enclavé entre d'une part la Seine et d'autre part la digue de Foicy et quelques plans d'eau. Le quartier est desservi uniquement par un accès depuis la RD619 ainsi que par un accès secondaire depuis le boulevard Pompidou. Développée sans organisation d'ensemble, cette partie reflète une certaine hétérogénéité en matière d'habitat. L'urbanisation est de type à la fois linéaire et groupée.

Au sud, le tissu urbain se développe en continuité du quartier troyen de la Moline, de l'autre côté de la digue de Foicy. Il s'agit d'un espace en cours d'urbanisation qui bénéficie de la proximité du complexe sportif et de loisirs de Foicy. L'urbanisation, organisée le long de la rue du sentier des Grèves, est uniquement de type linéaire.

Un autre site de développement du bâti correspond au **pôle commercial** situé à l'entrée est de la commune. Le tissu d'activités en présence relève d'un urbanisme dit de fonctionnalité, répondant à une localisation privilégiée en entrée d'agglomération et profitant de la présence d'axes de communication structurants. Le rôle de ce pôle est aujourd'hui conforté avec le renforcement des infrastructures routières (projet de Rcade Sud-Est). Il s'agit néanmoins d'un espace présentant une problématique d'entrée de ville liée à l'aspect du bâti d'activité, à la présence d'enseignes et de dispositifs publicitaires... Une prise en compte grandissante des aspects paysagers et fonctionnels de ce type d'espace en vue de leur amélioration à travers des projets de requalification et la réalisation d'études dites L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme est à souligner.

Enfin, la **ferme de Panais** correspond à un ensemble de bâtiments isolés au sud-est du territoire communal, dont la coupure est renforcée par le passage de la voie ferrée.

Le secteur de la ferme de Panais et celui de la zone commerciale d'entrée de ville présentent une urbanisation de type groupée plus ou moins dense.

Concernant le développement du tissu d'habitat de la commune, que ce soit dans le secteur du bourg de Saint-Parres-aux-Tertres ou dans le secteur de Baires, il est à noter que celui-ci s'est toujours réalisé **dans le respect d'une tradition d'habitat peu dense.**

### **Les espaces publics**

Les principaux espaces publics communaux correspondent :

- à un espace public **traditionnel** : la place de la mairie et de l'église, bénéficiant de la proximité des écoles et des équipements socioculturels (espace de cœur de ville),

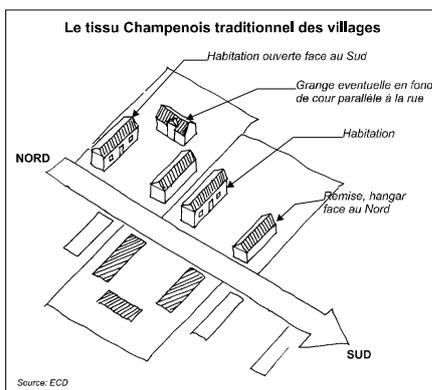
- à un espace public **fonctionnel** : les abords de la RD619, où sont présents de nombreux commerces et services de proximité (lieu d'échange et de passage),
- à un espace situé **en marge du tissu urbain** : les sites dédiés aux sports et aux loisirs dans la vallée de la Seine (stade communal, complexe de Foicy).

## LE TISSU URBAIN ET L'ARCHITECTURE DU BATI

### Les bâtiments anciens

Le tissu ancien (constructions réalisées avant 1945) se caractérise par des parcelles relativement vastes et une densité du bâti faible. D'une manière générale, la taille des terrains varie entre 800 et 1400m<sup>2</sup>. Toutefois, plusieurs terrains atteignent des superficies supérieures à 2000m<sup>2</sup>.

Il est composé majoritairement de **constructions traditionnelles**, notamment de **corps de ferme**.



La disposition des bâtiments était, à l'époque de leur réalisation, fortement marquée par l'organisation de vie. Les constructions s'organisent autour d'une cour. Elles sont **implantées sur les limites séparatives** de manière à fermer un espace nu, nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole. La construction à usage d'habitation est, en principe, implantée perpendiculairement à la voie, **à l'alignement**, ou en retrait, face à la cour. Les bâtiments liés à l'activité agricole, comme les granges ainsi que les bâtiments annexes, sont disposés le plus souvent en fond de cour. **De beaux exemples de corps de fermes en U ou en L sont présents à Baires.**

La cour ainsi délimitée est fréquemment fermée par un **mur de clôture**, dont l'ouverture est encadrée par deux piliers. Le côté ouvert se trouve orienté vers la rue. Bâtiments et clôtures contribuaient à **définir visuellement la rue**.



Rue définie par le bâti



Construction à l'alignement

Les constructions traditionnelles présentent une architecture typique de la Champagne rurale :

- Des **volumes allongés importants**, les bâtiments étant souvent constitués d'un rez-de-chaussée et d'un grenier,
- Des **toitures à deux pans et croupes**, la pente des couvertures étant, en moyenne, voisine de 45°,
- Des **toitures à basse goutte**, qui constituent une protection contre les vents dominants et les intempéries,



*Toiture à basse goutte*

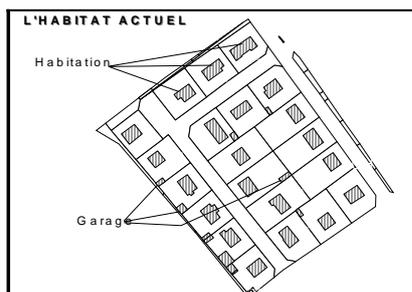
- Des **lucarnes** dites meunière ou à foin,
- L'utilisation de **matériaux traditionnels** : pan de bois, brique, craie, tuile en terre cuite plate ou violon.

Si un certain nombre de ces constructions ont fait l'objet de réhabilitations réussies, l'état parfois dégradé de certaines d'entre elles pose la question du devenir de ce patrimoine.

### **Les constructions récentes**

Le tissu récent (constructions réalisées après 1945) se caractérise par un parcellaire de forme régulière, presque carré. L'habitat est de type pavillonnaire. La taille des terrains varie selon les époques de construction. Dans les opérations d'aménagement les plus anciennes, la superficie des terrains est comprise entre 550 et 750 m<sup>2</sup>. Dans les autres opérations d'aménagement, et pour les constructions ponctuelles, la superficie des terrains est plus importante, variant de 600 à 1500 m<sup>2</sup>. Toutefois, dans le lotissement de la Nagère, relativement récent, la superficie des terrains est plus faible, variant de 350 m<sup>2</sup> à 650m<sup>2</sup>. Ce lotissement n'est pas représentatif de l'urbanisation traditionnelle de la commune.

D'une manière générale, le tissu récent de la commune de Saint-Parres-aux-Tertres est constitué par des constructions d'habitat individuel implantées sur des parcelles variant de **600 à 800 m<sup>2</sup>**, ce qui lui confère un **caractère aéré**.



En matière d'organisation urbaine, les constructions récentes sont souvent implantées **en retrait** par rapport à la voirie et aux limites séparatives, **en milieu de parcelle**. Le recul par rapport à l'alignement de la voirie n'est pas toujours identique. D'une manière générale, la perception de la rue dans le tissu récent est différente de celle offerte par le tissu ancien. En effet, le caractère urbain apparaît moins marqué dans le tissu récent que dans le tissu ancien.

En revanche, l'ambiance végétale est plus marquée dans le tissu récent que dans le tissu ancien. En effet, les constructions récentes sont souvent entourées d'une pelouse, d'un jardin d'ornement, voire de clôtures végétales. Des espaces verts collectifs sont également présents dans les lotissements.

En matière d'architecture, il est à signaler que les constructions récentes présentent souvent un **aspect uniforme** :

- Un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée avec combles aménagés, sur sous-sol,
- Une forme rectangulaire ou en "L",
- Des **volumes plus faibles** que dans le bâti ancien,
- Des tertres ou exhaussements parfois importants,
- Des **couleurs** de tuiles ou de crépis différentes.



*Construction sur tertre*

Au niveau architectural, le contraste avec les constructions anciennes se trouve accentué par l'utilisation de tuiles de couleur gris foncé (bleu ardoise) et de crépis clairs (blancs).

En revanche, le respect des volumes, la présence d'éléments d'architecture traditionnelle (lucarnes, respect de la largeur / hauteur des ouvertures), l'utilisation de matériaux s'apparentant à ceux du bâti ancien (brique, bois) ou de couleurs adaptées (tuiles de couleur rouge vieilli), permettent une meilleure intégration des constructions neuves.

### **Le tissu d'activités**

La zone d'activités située aux abords de la rocade (zone à prédominance commerciale) présente un tissu urbain et une architecture très spécifiques. Il est notamment à signaler :

- la présence de bâtiments à l'architecture épurée (utilisation de matériaux industriels tels que les bardages métalliques ; monotonie architecturale des bâtiments ; toits-terrasse...),
- une absence d'harmonie au niveau des tons des constructions,
- une uniformité des hauteurs,
- des espaces publics peu adaptés aux circulations piétonnes.



### ***Caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle des zones d'habitat***

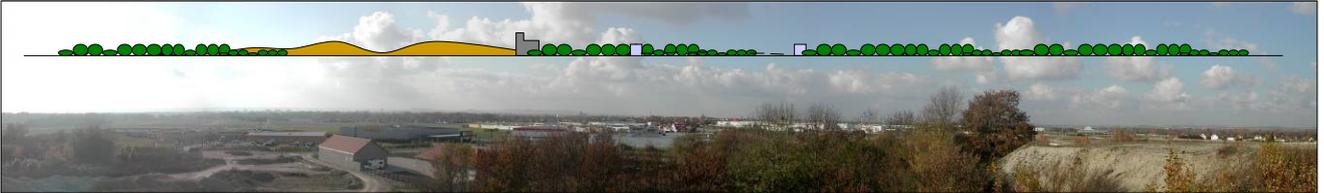
D'une manière générale, le tissu urbain de Saint-Parres-aux-Tertres présente une **urbanisation de type résidentielle peu dense**. Dans le **hameau de Baires**, où le tissu est très ancien et présente des parcelles plus importantes que dans les autres zones d'habitat de la commune, **peut être retenu comme référence caractéristique de l'urbanisation traditionnelle le chiffre de 800 mètres carrés comme superficie minimale observée pour les terrains accueillant un habitat de type individuel**. Dans les **autres zones d'habitat de la commune**, **peut être retenu comme référence caractéristique de l'urbanisation traditionnelle le chiffre de 600 mètres carrés comme superficie minimale observée pour les terrains accueillant un habitat de type individuel**.

L'aspect peu dense du tissu urbain contribue à entretenir le caractère semi-rural de la commune, en particulier dans le hameau de Baires, et participe à **la qualité du cadre de vie** de celle-ci. Il apparaît donc intéressant de **préserver ce caractère aéré** du tissu, en particulier à Baires.

## LE PAYSAGE

### LE CONTEXTE

Sur le plan paysager, le territoire de Saint-Parres-aux-Tertres a l'avantage d'assurer la **transition** entre la Champagne crayeuse et l'agglomération troyenne, **entre les grands espaces agricoles et la ville**. Les vues ouvertes permettent d'entrevoir la ville-centre avec sa cathédrale, de saisir le bassin troyen avec ses cordons de vallées, les arrière-plans faits d'espaces de cultures mais aussi de vallonnements.

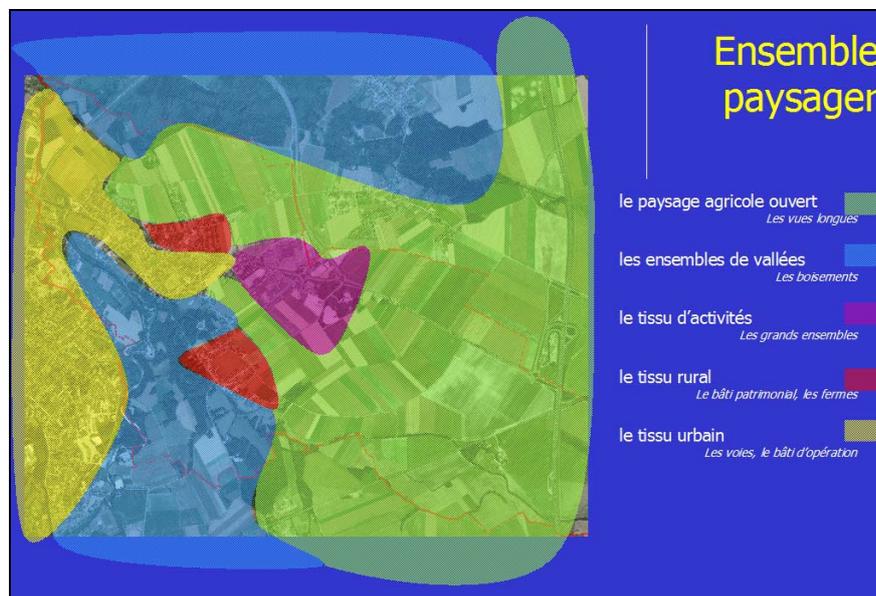


Au cœur de la commune les espaces se spécifient. Le front d'activité est abandonné pour des espaces urbains à l'intérieur desquels le passé agricole se devine encore. En arrière-plan, les boisements de vallées forment des guides visuels, créent des ambiances propices à la promenade, aux loisirs et au repos.

### LES UNITES PAYSAGERES

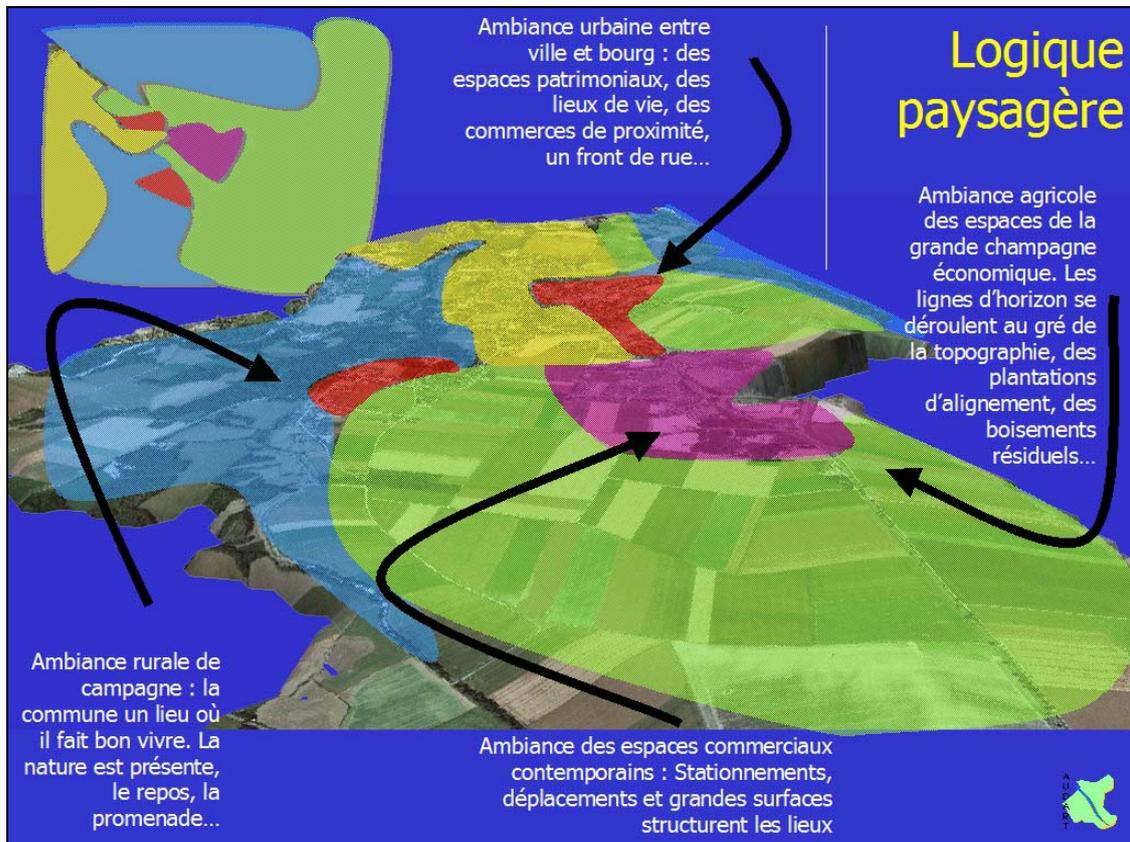
Le paysage de Saint-Parres-aux-Tertres se décompose en **cinq unités**, elles mêmes décomposées en un ensemble de sous unités et de séquences. Sur le plan des grands ensembles, nous pouvons considérer :

- le paysage agricole ouvert en entrée d'agglomération,
- les milieux de vallées faits de lignes d'eau bordées par les prairies permanentes et les boisements,
- le front urbain constitué d'activités économiques,
- le tissu rural avec ses bâtis patrimoniaux,
- le tissu urbain plus contemporain constitué d'un ensemble de constructions et d'opérations liées aux opportunités foncières.





En terme de logique et de découverte paysagère, **les voies et les chemins en appui des lignes topographiques**, qu'elles soient en ligne de crêtes ou en creux, **donnent à voir les ensembles**. Les **rythmes paysagers** sont **dynamiques** et offrent de réelles richesses même si des questions de qualité interne se posent.



## CHAPITRE II - LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES<sup>2</sup>, LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

### LA DEMOGRAPHIE

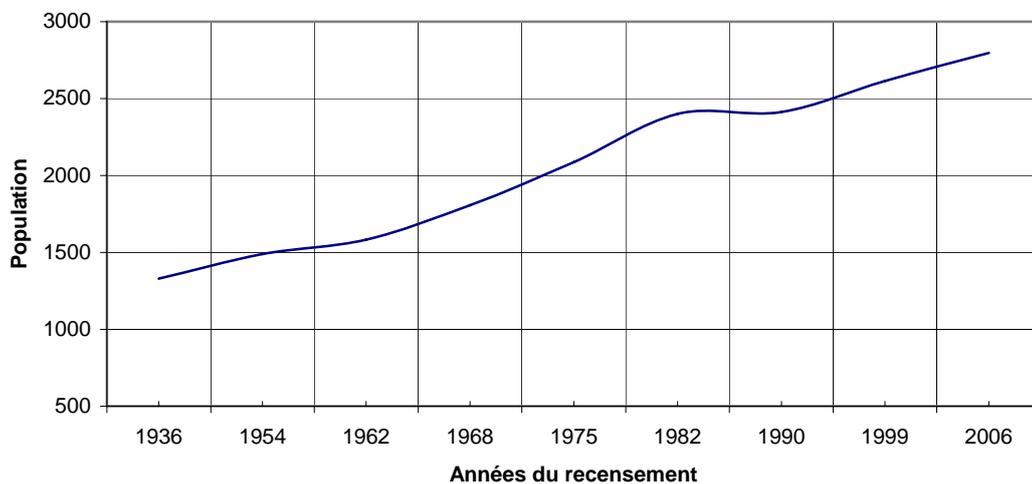
#### L'EVOLUTION DE LA POPULATION

##### SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

Evolution de la population

| Années     | 1936 | 1954  | 1962 | 1968  | 1975  | 1982  | 1990 | 1999 | 2006 |
|------------|------|-------|------|-------|-------|-------|------|------|------|
| Population | 1329 | 1489  | 1583 | 1808  | 2088  | 2401  | 2412 | 2615 | 2797 |
| Variation  |      | 12,0% | 6,3% | 14,2% | 15,5% | 15,0% | 0,5% | 8,4% | 7,0% |

Evolution de la population



L'**évolution** de la population est assez **régulière depuis 1936**. La population atteint le palier des 2000 habitants entre 1968 et 1975, puis celui des 2500 habitants entre 1990 et 1999.

**Entre 1982 et 1990**, on peut noter une **tendance à la stagnation** de la population autour des 2400 habitants. Néanmoins, **la croissance démographique a repris depuis 1990**. En effet, la commune comptait 2412 habitants en 1990, 2615 habitants en 1999 et 2797 habitants en 2006.

<sup>2</sup> D'après les données de l'INSEE (Recensements Généraux de la Population).

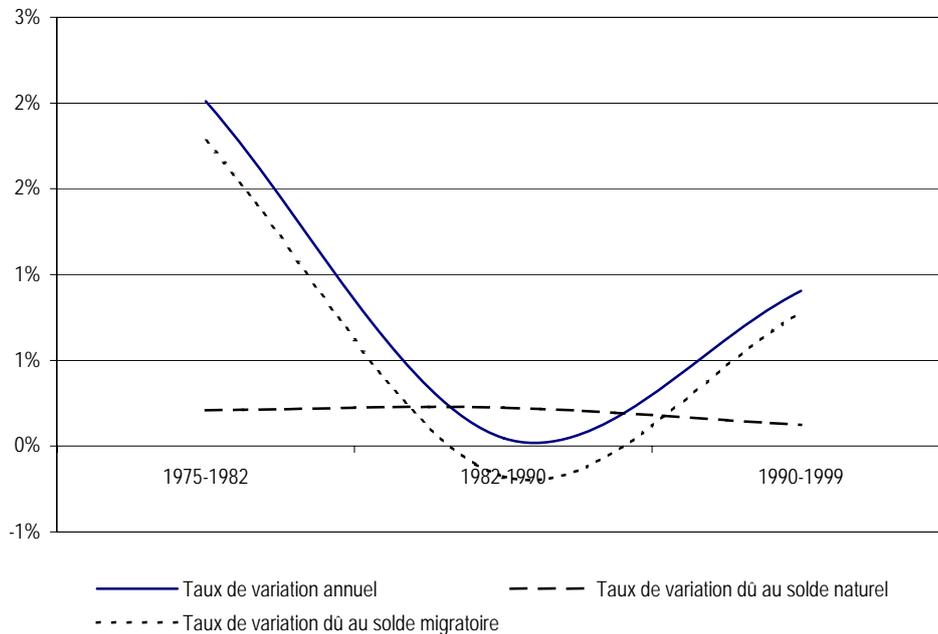
## LES FACTEURS D'EVOLUTION DE LA POPULATION

### SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

Taux de variation

| Périodes                                 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Décès                                    | 121       | 138       | 175       |
| Naissances                               | 154       | 181       | 203       |
| Solde naturel                            | 33        | 43        | 28        |
| Solde migratoire                         | 281       | -34       | 176       |
| Taux de variation annuel                 | 2,01%     | 0,05%     | 0,91%     |
| Taux de variation dû au solde naturel    | 0,21%     | 0,22%     | 0,12%     |
| Taux de variation dû au solde migratoire | 1,78%     | -0,18%    | 0,78%     |

SAINT-PARRES-AUX-TERTRES - Taux de variation



C'est entre 1968 et 1975 et entre 1975 et 1982 que le **croissance** de la population a été la **plus forte**, avec un taux de variation annuel d'environ +2%. Entre 1982 et 1990, le taux avoisine les 0% et traduit la relative stagnation de la population. Depuis 1990, la reprise de la croissance correspond à un taux de variation annuel atteignant environ 1% (pour comparaison, il est de +0,24% pour l'unité urbaine ainsi que pour l'aire urbaine).

C'est le **solde migratoire** qui est à l'origine de la croissance entre 1968 et 1982. Beaucoup d'installations ont alors eu lieu dans la commune, du fait de l'arrivée de personnes souhaitant habiter dans un cadre de vie privilégié à proximité des emplois offerts dans l'agglomération troyenne. Il s'agit du phénomène de **péri-urbanisation**, avec la création de divers lotissements dans les années 1970. Entre 1982 et 1990, le solde migratoire est devenu négatif (plus de départs que d'installations dans la commune). Depuis 1990, il est de nouveau positif et est à l'origine de la croissance, avec 176 nouveaux arrivants dénombrés entre 1990 et 1999.

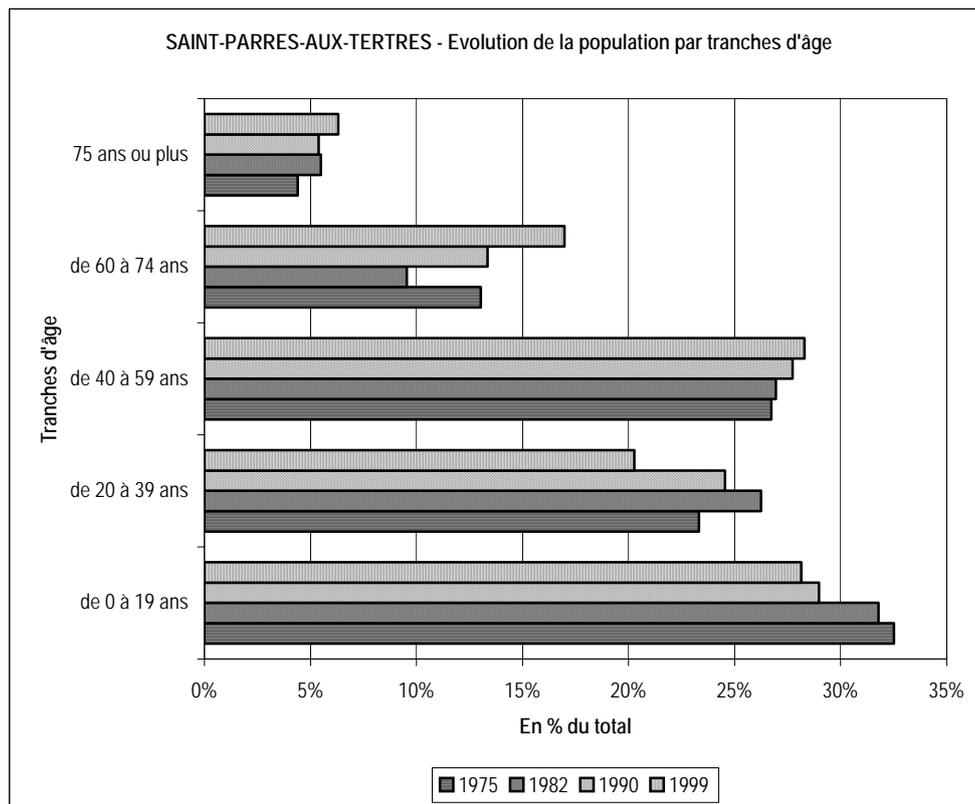
Parallèlement, le **solde naturel** est légèrement positif (+0,8%), c'est-à-dire que les naissances sont plus nombreuses que les décès. Le mouvement naturel se maintient depuis 1968.

## LA STRUCTURE PAR AGE

### SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

Evolution de la population par tranches d'âge

| Tranches d'âge | 1975  | En %    | 1982  | En %    | 1990  | En %    | 1999  | En %    |
|----------------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|
| de 0 à 19 ans  | 679   | 32,52%  | 763   | 31,78%  | 699   | 28,98%  | 736   | 28,15%  |
| de 20 à 39 ans | 487   | 23,32%  | 630   | 26,24%  | 592   | 24,54%  | 530   | 20,27%  |
| de 40 à 59 ans | 558   | 26,72%  | 647   | 26,95%  | 669   | 27,74%  | 740   | 28,30%  |
| de 60 à 74 ans | 272   | 13,03%  | 229   | 9,54%   | 322   | 13,35%  | 444   | 16,98%  |
| 75 ans ou plus | 92    | 4,41%   | 132   | 5,50%   | 130   | 5,39%   | 165   | 6,31%   |
| Total          | 2 088 | 100,00% | 2 401 | 100,00% | 2 412 | 100,00% | 2 615 | 100,00% |



La population communale est **assez jeune** : 48% des habitants ont moins de 40 ans.

Néanmoins, une **tendance au vieillissement** peut être observée **depuis 1982**. En effet, la part des 20-39 ans dans la population est en diminution, alors que la part des 40-59 ans est en hausse et représente désormais la catégorie la plus représentée. En outre, on constate une forte augmentation de la part des 60-74 ans.

## LA COMPOSITION DES MENAGES

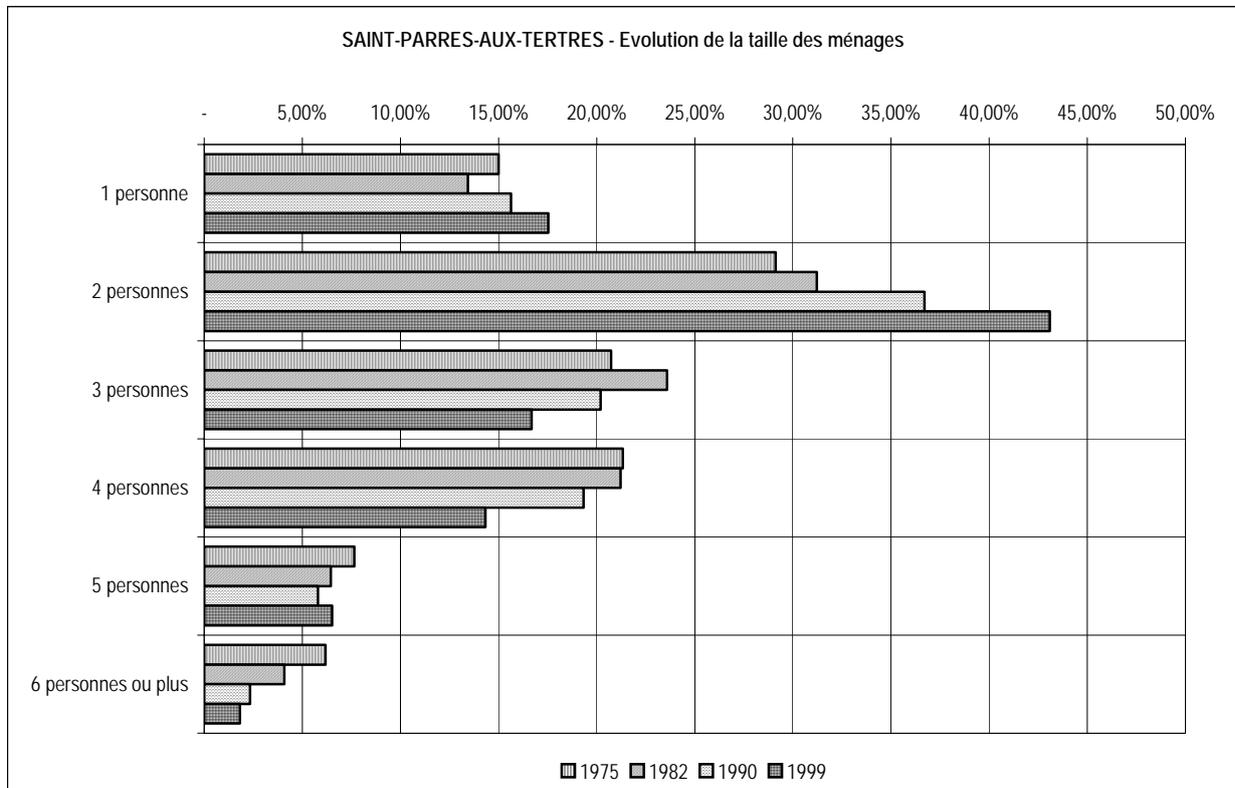
### SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

Evolution de la taille des ménages

| Taille des ménages  | Années     |                |            |                |            |                |            |                |
|---------------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|
|                     | 1975       | En %           | 1982       | En %           | 1990       | En %           | 1999       | En %           |
| 1 personne          | 102        | 15,00%         | 102        | 13,44%         | 127        | 15,64%         | 164        | 17,54%         |
| 2 personnes         | 198        | 29,12%         | 237        | 31,23%         | 298        | 36,70%         | 403        | 43,10%         |
| 3 personnes         | 141        | 20,74%         | 179        | 23,58%         | 164        | 20,20%         | 156        | 16,68%         |
| 4 personnes         | 145        | 21,32%         | 161        | 21,21%         | 157        | 19,33%         | 134        | 14,33%         |
| 5 personnes         | 52         | 7,65%          | 49         | 6,46%          | 47         | 5,79%          | 61         | 6,52%          |
| 6 personnes ou plus | 42         | 6,18%          | 31         | 4,08%          | 19         | 2,34%          | 17         | 1,82%          |
| <b>Total</b>        | <b>680</b> | <b>100,00%</b> | <b>759</b> | <b>100,00%</b> | <b>812</b> | <b>100,00%</b> | <b>935</b> | <b>100,00%</b> |

|                            |       |       |       |       |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Population des ménages     | 2 060 | 2 212 | 2 201 | 2 390 |
| Taille moyenne des ménages | 3,03  | 2,91  | 2,71  | 2,56  |



Le **nombre de ménages** est en **augmentation constante** depuis 1975, il est passé de 680 à 935 en 1999.

Parallèlement, la **taille moyenne a tendance à diminuer** depuis 1975 : elle est passée de 3,03 à 2,56 personnes par ménage en 1999. En effet, les ménages de 1 ou 2 personnes augmentent très fortement depuis 1982 (les ménages de 2 personnes sont les plus nombreux à Saint-Parres-aux-Tertres, ils représentent 43% des ménages), alors que les ménages de 3, 4, 5, 6 personnes et plus diminuent de façon significative. Pour comparaison, la moyenne sur l'ensemble des communes faisant partie de l'aire du Schéma Directeur de la région troyenne est de 2,65 personnes par ménage.

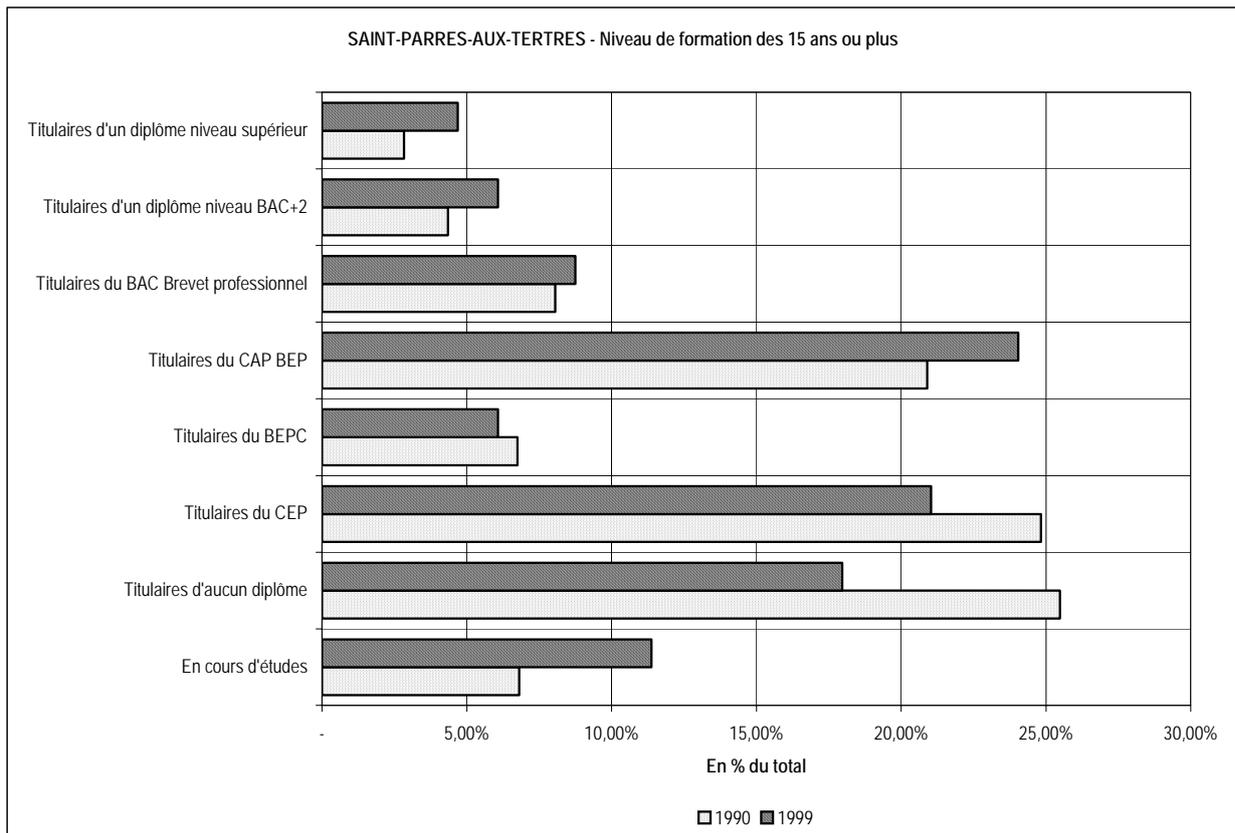
Cette évolution correspond à la **tendance générale de desserrement des ménages**, due notamment au départ des enfants dans les familles installées pendant les années 1970, à l'augmentation des familles de type monoparental, à la baisse du nombre de naissances...

## LE NIVEAU D'ETUDES

### SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

Niveau de formation des 15 ans ou plus

| Années                                   | 1990       |                |            |                |              |                | 1999         |                |              |                |              |                |
|--|------------|----------------|------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
|  | Femmes     | Femmes en %    | Hommes     | Hommes en %    | Total        | Total en %     | Femmes       | Femmes en %    | Hommes       | Hommes en %    | Total        | Total en %     |
| En cours d'études                        | 68         | 7,00%          | 57         | 6,59%          | 125          | 6,80%          | 124          | 11,39%         | 114          | 11,37%         | 238          | 11,38%         |
| Titulaires d'aucun diplôme               | 288        | 29,63%         | 180        | 20,81%         | 468          | 25,48%         | 193          | 17,72%         | 183          | 18,25%         | 376          | 17,97%         |
| Titulaires du CEP                        | 272        | 27,98%         | 184        | 21,27%         | 456          | 24,82%         | 269          | 24,70%         | 171          | 17,05%         | 440          | 21,03%         |
| Titulaires du BEPC                       | 80         | 8,23%          | 44         | 5,09%          | 124          | 6,75%          | 78           | 7,16%          | 49           | 4,89%          | 127          | 6,07%          |
| Titulaires du CAP BEP                    | 140        | 14,40%         | 244        | 28,21%         | 384          | 20,90%         | 211          | 19,38%         | 292          | 29,11%         | 503          | 24,04%         |
| Titulaires du BAC Brevet professionnel   | 64         | 6,58%          | 84         | 9,71%          | 148          | 8,06%          | 95           | 8,72%          | 88           | 8,77%          | 183          | 8,75%          |
| Titulaires d'un diplôme niveau BAC+2     | 32         | 3,29%          | 48         | 5,55%          | 80           | 4,35%          | 78           | 7,16%          | 49           | 4,89%          | 127          | 6,07%          |
| Titulaires d'un diplôme niveau supérieur | 28         | 2,88%          | 24         | 2,77%          | 52           | 2,83%          | 41           | 3,76%          | 57           | 5,68%          | 98           | 4,68%          |
| <b>Total</b>                             | <b>972</b> | <b>100,00%</b> | <b>865</b> | <b>100,00%</b> | <b>1 837</b> | <b>100,00%</b> | <b>1 089</b> | <b>100,00%</b> | <b>1 003</b> | <b>100,00%</b> | <b>2 092</b> | <b>100,00%</b> |



Le niveau de formation est **en augmentation**.

En effet, les non diplômés sont de moins en moins nombreux, alors que le nombre de titulaires d'un C.A.P., B.E.P., B.A.C. ou brevet professionnel est en hausse. De même, les titulaires d'un diplôme de niveau B.A.C.+2 ou supérieur sont de plus en plus nombreux.

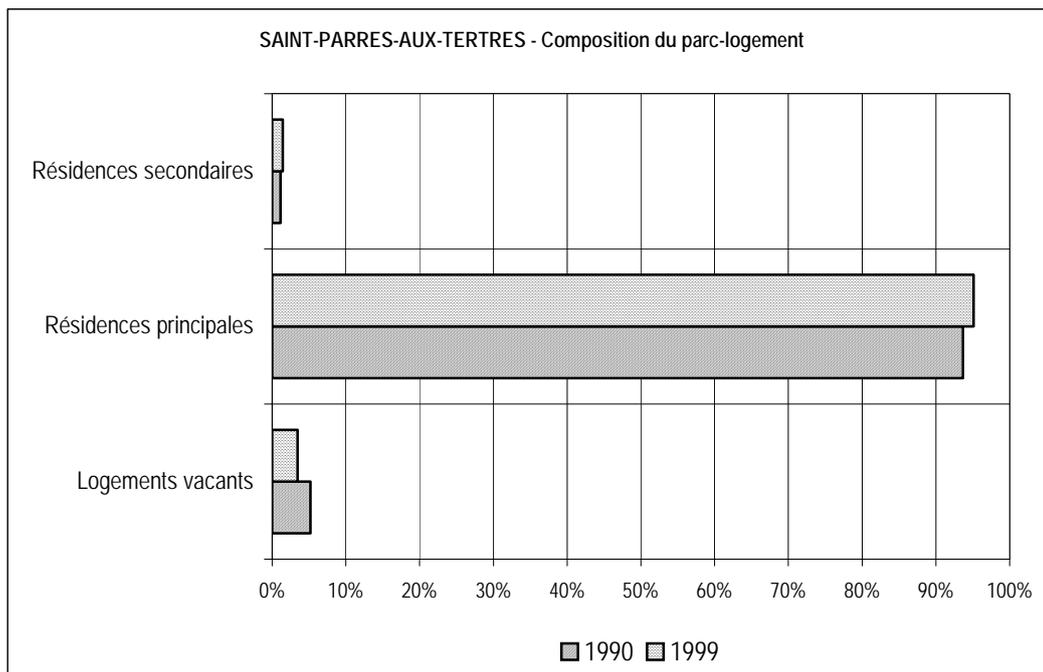
## LE LOGEMENT

### COMPOSITION DU PARC LOGEMENT

#### SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

Composition du parc-logement

| Années                 | 1990 | En %   | 1999 | En %   |
|------------------------|------|--------|------|--------|
| Logements vacants      | 45   | 5,19%  | 34   | 3,46%  |
| Résidences principales | 812  | 93,66% | 935  | 95,12% |
| Résidences secondaires | 10   | 1,15%  | 14   | 1,42%  |
| Total                  | 867  | 100%   | 983  | 100%   |



**983 logements** sont recensés **en 1999** sur la commune, composés à **95% de résidences principales**. Le nombre de résidences principales a beaucoup augmenté depuis 1975 (83 nouvelles résidences principales entre 1975 et 1982, 49 entre 1982 et 1990, 123 entre 1990 et 1999).

Le nombre de résidences secondaires est faible (14 en 1999).

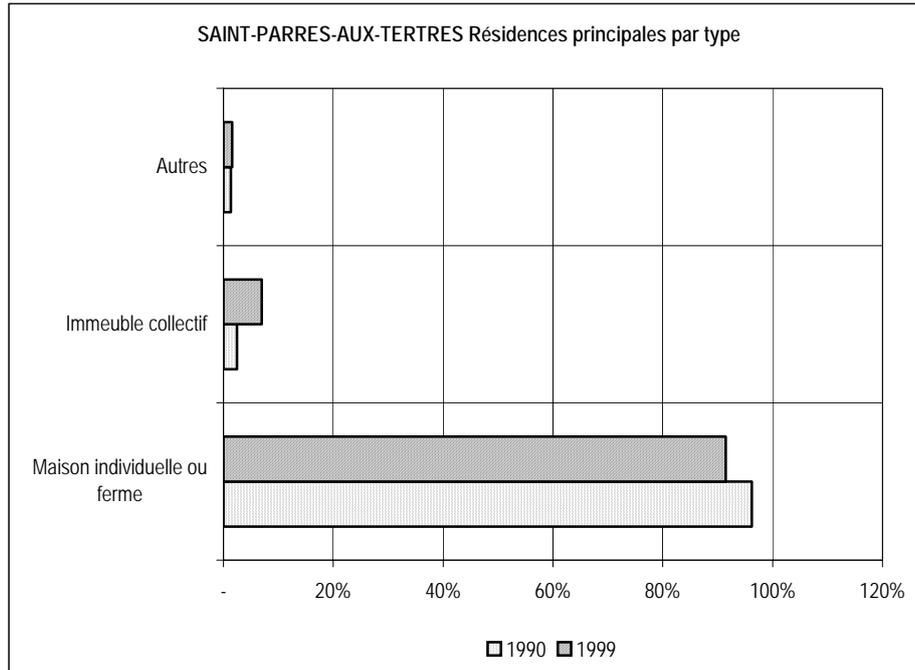
Le **taux de vacance** est relativement faible : environ **3,5%**, ce qui traduit une demande importante en matière de logements. On estime en effet qu'un taux d'environ 5% est correct pour assurer le renouvellement du parc de logements et la fluidité du marché.

## TYPLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES

### SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

Résidences principales par type

| Années                       | 1990   |        | 1999   |        |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|
|                              | Nombre | En %   | Nombre | En %   |
| Maison individuelle ou ferme | 781    | 96,18% | 855    | 91,44% |
| Immeuble collectif           | 20     | 2,46%  | 65     | 6,95%  |
| Autres                       | 11     | 1,35%  | 15     | 1,60%  |
| Total                        | 812    | 100%   | 935    | 100%   |



En 1999, les résidences principales sont composées à **91% de maisons individuelles** et de fermes. Ce chiffre traduit le caractère résidentiel de la commune affirmé depuis les années 1970 avec la réalisation de nombreux lotissements pavillonnaires.

Depuis 1990, le nombre d'**immeubles collectifs** est **en augmentation** (de 20 à 65 en 1999, soit environ 7% du parc). Cette hausse correspond à une offre nouvelle en matière d'habitat, développée depuis quelques années, qui permet de diversifier les formes de logements présentes dans la commune et de répondre aux différents besoins.

### STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 1999, les résidences principales sont occupées :

- à **80%** par des **propriétaires**,
- à **14%** par des **locataires**. Ce chiffre est en augmentation, le taux de locataires ayant doublé depuis 1990.

Cette répartition traduit la **diversification de l'offre en matière d'habitat**, qui peut permettre aux jeunes ou aux ménages ne pouvant accéder à la propriété de se loger à Saint-Parres-aux-Tertres. De même, l'offre locative peut permettre à des Patrociens de rester dans la commune lorsqu'ils ne souhaitent plus assumer l'entretien d'un pavillon ou d'un terrain, ou lorsqu'ils se retrouvent seuls.

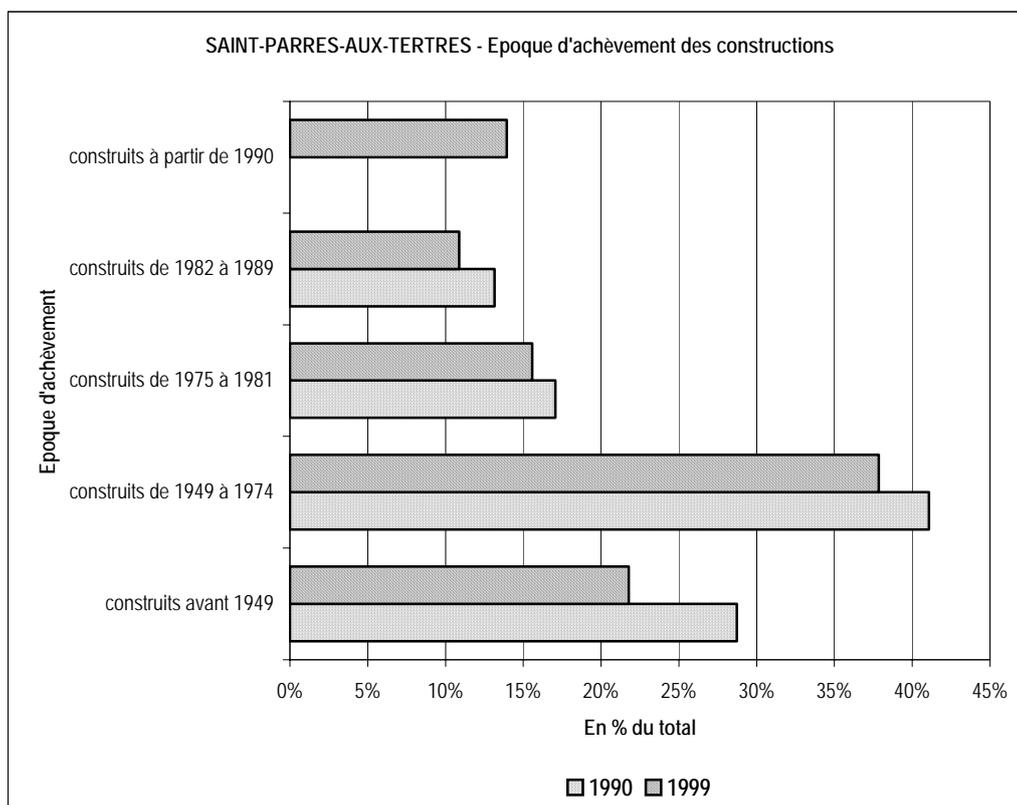
Enfin, la **mixité sociale** apparaît assez **faible**, le taux de logements sociaux sur la commune étant de **4%** en 2002, soit 33 logements permettant d'accueillir des ménages aux revenus plus modestes. Il est à noter cependant que l'opération actuellement en cours de construction à proximité de la mairie compte 52 nouveaux logements sociaux, ce qui devrait permettre d'augmenter le taux sur l'ensemble de la commune.

## AGE DU PARC-LOGEMENT

### SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

Epoque d'achèvement des constructions

| Epoques                     | 1990   |        | 1999   |        |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|
|                             | Nombre | En %   | Nombre | En %   |
| construits avant 1949       | 249    | 28,72% | 214    | 21,77% |
| construits de 1949 à 1974   | 356    | 41,06% | 372    | 37,84% |
| construits de 1975 à 1981   | 148    | 17,07% | 153    | 15,56% |
| construits de 1982 à 1989   | 114    | 13,15% | 107    | 10,89% |
| construits à partir de 1990 | -      | -      | 137    | 13,94% |
| Total                       | 867    | 100%   | 983    | 100%   |



Le parc de logements est **récent**. En effet, plus de **78% des logements ont été construits après 1949**. Environ 38% des constructions ont été édifiées entre 1949 et 1974, ce qui correspond aux diverses opérations d'aménagement réalisées sous forme de lotissements. Après 1975, le rythme de construction est moins élevé.

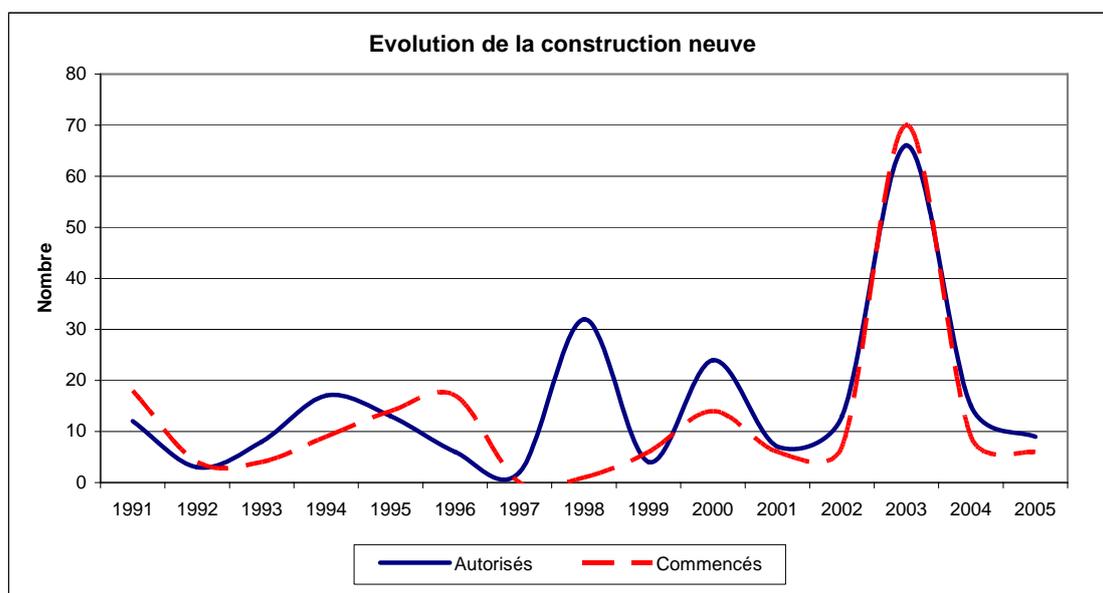
## ELEMENTS DE CONFORT

Les logements possèdent un **bon niveau de confort** : 75% des résidences principales disposent d'une baignoire ou d'une douche, d'un WC interne au logement et d'un chauffage central. En outre, il s'agit de **logements assez vastes**, 73% des résidences principales étant composées de 4 pièces ou plus.

Ces taux correspondent au fait que la majorité des logements présents sur la commune sont des constructions récentes.

## EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION

| SAINT PARRÉS AUX TERTRES           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Evolution de la construction neuve |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Période                            | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
| Autorisés                          | 12   | 3    | 8    | 17   | 13   | 6    | 2    | 32   | 4    | 24   | 7    | 13   | 66   | 15   | 9    |
| Commencés                          | 18   | 4    | 4    | 9    | 14   | 17   | 0    | 1    | 6    | 14   | 6    | 7    | 70   | 9    | 6    |



De 1991 à 2005, l'évolution de la construction neuve apparaît assez **irrégulière** (de 0 à 70 constructions commencées par an). Le pic observé en 2003 (70 constructions commencées) correspond à une opération d'habitat collectif. Depuis 2004, la construction neuve sur la commune a repris un rythme moins soutenu, variant de 15 à 20 constructions commencées par an.

## LES BESOINS PREVISIONNELS EN MATIERE D'HABITAT

### Rappel concernant l'évolution de la population :

A Saint-Parres-aux-Tertres, entre 1999 et 2006, la population a augmenté en moyenne de 1% par an.

### Le besoin en logements :

Le besoin en logements est composé :

du nombre de logements nécessaire au maintien de la population en place (point mort) = production nécessaire pour assurer le renouvellement du parc (dessalement des ménages, fluidité de la vacance...) + du nombre de logements permettant d'assurer la croissance démographique

Pour déterminer le besoin en logements de la commune, trois hypothèses de développement de la population peuvent être envisagées :

# 1

Stabilité de la population : +0% par an.  
En 2020 : **2797** habitants



Dans le cadre de cette hypothèse, il pourrait raisonnablement être estimé un besoin de 156 logements supplémentaires sur 13 ans  
(soit 12 logements à produire / an)

# 2

Une évolution de la population « au fil de l'eau » : +1% par an.  
En 2020 : **3200** habitants  
(soit un gain de 403 habitants)



Dans le cadre de cette hypothèse, il pourrait raisonnablement être estimé un besoin de 351 logements supplémentaires sur 13 ans  
(soit 27 logements à produire / an)

# 3

Une évolution dynamique de la population : +2% par an.  
En 2020 : **3691** habitants  
(soit un gain de 894 habitants)



Dans le cadre de cette hypothèse, il pourrait raisonnablement être estimé un besoin de 585 logements supplémentaires sur 13 ans  
(soit 45 logements à produire / an)

Les besoins en foncier pour l'habitat :

Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de l'agglomération troyenne préconise pour la commune de Saint-Parres-aux-Tertres des densités de 20 à 30 logements/hectare en continuité urbaine et de 30 à 50 logements/hectare en cœur de commune. **Le P.L.U. est tenu d'être en compatibilité avec le P.L.H.**, par conséquent il peut être estimé les besoins suivants :

| <b>1</b>   | <b>2</b>   | <b>3</b>   |
|--|--|--|
| Stabilité de la population :<br>besoin de 156 logements    | Evolution de la population « au<br>fil de l'eau » : besoin de 351<br>logements | Evolution dynamique de la<br>population : besoin de 585<br>logements |
| ↓  | ↓  | ↓  |
| Un besoin de 7,8 hectares<br>à raison de 20 logements / ha | Un besoin de 17,5 hectares<br>à raison de 20 logements / ha                    | Un besoin de 29,2 hectares<br>à raison de 20 logements / ha          |
| Un besoin de 5,2 hectares<br>à raison de 30 logements / ha | Un besoin de 11,7 hectares<br>à raison de 30 logements / ha                    | Un besoin de 19,5 hectares<br>à raison de 30 logements / ha          |
| Un besoin de 3,1 hectares<br>à raison de 50 logements / ha | Un besoin de 7 hectares<br>à raison de 50 logements / ha                       | Un besoin de 11,7 hectares<br>à raison de 50 logements / ha          |

A titre d'information, le foncier non bâti encore disponible pour l'habitat au sein du tissu urbanisé de la commune s'élève à environ 16 hectares.

## L'ECONOMIE LOCALE

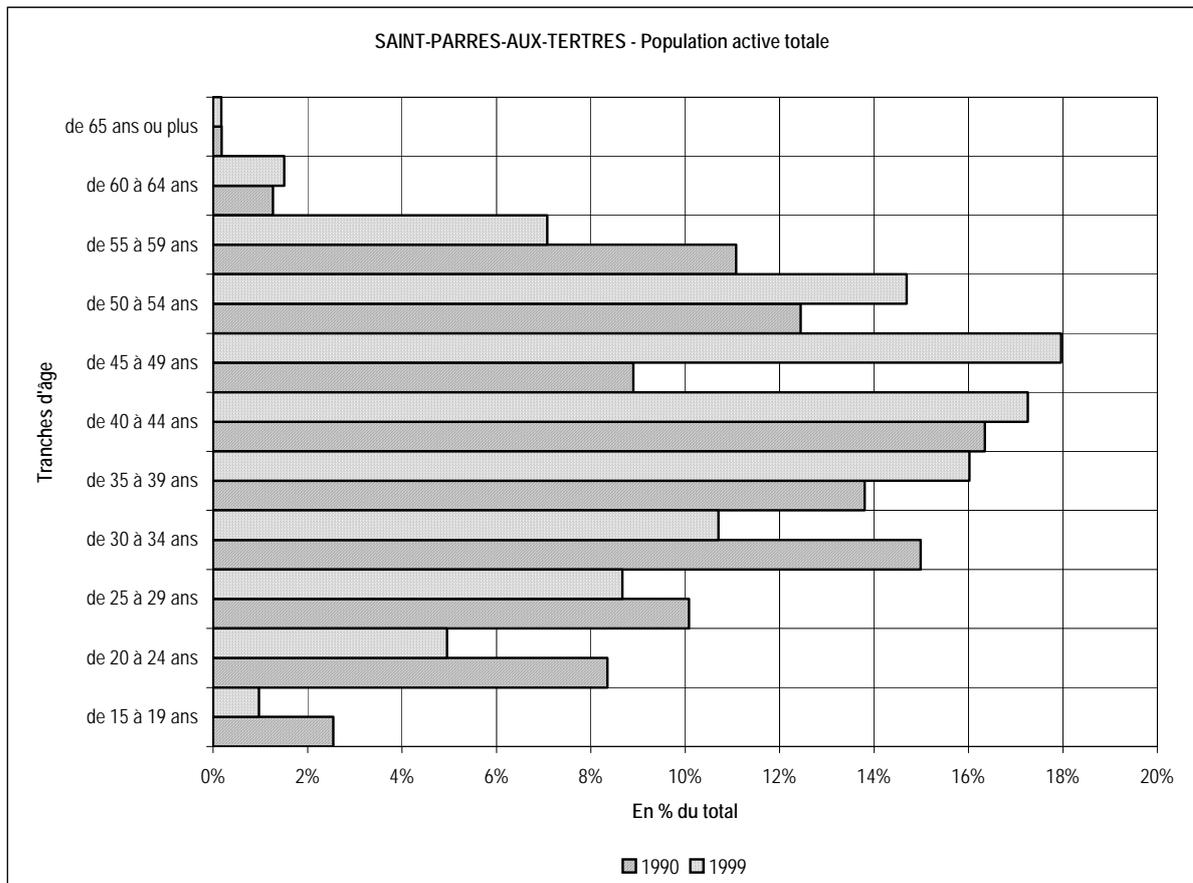
### L'EMPLOI

#### La population active

SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

Population active totale

| AGE               | 1990       |                |            |                |              |                | 1999       |                |            |                |              |                |
|-------------------|------------|----------------|------------|----------------|--------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|--------------|----------------|
|                   | Femmes     | Femmes en %    | Hommes     | Hommes en %    | Total        | Total en %     | Femmes     | Femmes en %    | Hommes     | Hommes en %    | Total        | Total en %     |
| de 15 à 19 ans    | 12         | 2,37%          | 16         | 2,69%          | 28           | 2,54%          | 2          | 0,37%          | 9          | 1,54%          | 11           | 0,97%          |
| de 20 à 24 ans    | 42         | 8,28%          | 50         | 8,42%          | 92           | 8,36%          | 17         | 3,12%          | 39         | 6,67%          | 56           | 4,96%          |
| de 25 à 29 ans    | 57         | 11,24%         | 54         | 9,09%          | 111          | 10,08%         | 48         | 8,81%          | 50         | 8,55%          | 98           | 8,67%          |
| de 30 à 34 ans    | 75         | 14,79%         | 90         | 15,15%         | 165          | 14,99%         | 69         | 12,66%         | 52         | 8,89%          | 121          | 10,71%         |
| de 35 à 39 ans    | 71         | 14,00%         | 81         | 13,64%         | 152          | 13,81%         | 100        | 18,35%         | 81         | 13,85%         | 181          | 16,02%         |
| de 40 à 44 ans    | 84         | 16,57%         | 96         | 16,16%         | 180          | 16,35%         | 90         | 16,51%         | 105        | 17,95%         | 195          | 17,26%         |
| de 45 à 49 ans    | 49         | 9,66%          | 49         | 8,25%          | 98           | 8,90%          | 105        | 19,27%         | 98         | 16,75%         | 203          | 17,96%         |
| de 50 à 54 ans    | 62         | 12,23%         | 75         | 12,63%         | 137          | 12,44%         | 72         | 13,21%         | 94         | 16,07%         | 166          | 14,69%         |
| de 55 à 59 ans    | 46         | 9,07%          | 76         | 12,79%         | 122          | 11,08%         | 32         | 5,87%          | 48         | 8,21%          | 80           | 7,08%          |
| de 60 à 64 ans    | 8          | 1,58%          | 6          | 1,01%          | 14           | 1,27%          | 9          | 1,65%          | 8          | 1,37%          | 17           | 1,50%          |
| de 65 ans ou plus | 1          | 0,20%          | 1          | 0,17%          | 2            | 0,18%          | 1          | 0,18%          | 1          | 0,17%          | 2            | 0,18%          |
| <b>Total</b>      | <b>507</b> | <b>100,00%</b> | <b>594</b> | <b>100,00%</b> | <b>1 101</b> | <b>100,00%</b> | <b>545</b> | <b>100,00%</b> | <b>585</b> | <b>100,00%</b> | <b>1 130</b> | <b>100,00%</b> |



La population active représente un peu moins de la moitié de la population totale en 1999, soit **43%**. Cette part est relativement stable depuis 1990, et se situe dans la moyenne départementale (45% en 1999).

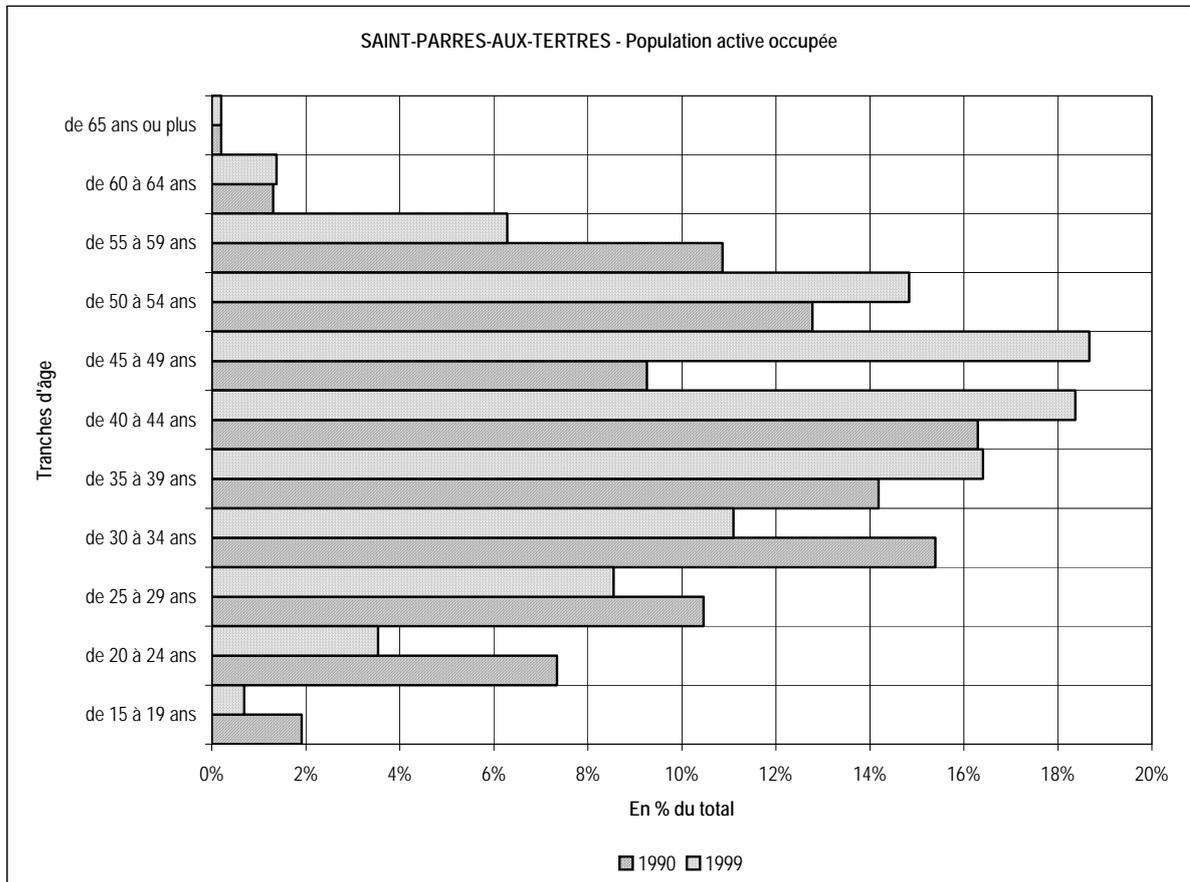


## Les actifs ayant un emploi

SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

Population active occupée

| AGE               | 1990       |             |            |             |            |             | 1999       |             |            |             |              |             |
|-------------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|--------------|-------------|
|                   | Femmes     | Femmes en % | Hommes     | Hommes en % | Total      | Total en %  | Femmes     | Femmes en % | Hommes     | Hommes en % | Total        | Total en %  |
| de 15 à 19 ans    | 9          | 1,97%       | 10         | 1,86%       | 19         | 1,91%       | 1          | 0,20%       | 6          | 1,14%       | 7            | 0,69%       |
| de 20 à 24 ans    | 40         | 8,77%       | 33         | 6,13%       | 73         | 7,34%       | 13         | 2,65%       | 23         | 4,36%       | 36           | 3,54%       |
| de 25 à 29 ans    | 54         | 11,84%      | 50         | 9,29%       | 104        | 10,46%      | 44         | 8,98%       | 43         | 8,14%       | 87           | 8,55%       |
| de 30 à 34 ans    | 66         | 14,47%      | 87         | 16,17%      | 153        | 15,39%      | 63         | 12,86%      | 50         | 9,47%       | 113          | 11,10%      |
| de 35 à 39 ans    | 63         | 13,82%      | 78         | 14,50%      | 141        | 14,19%      | 91         | 18,57%      | 76         | 14,39%      | 167          | 16,40%      |
| de 40 à 44 ans    | 76         | 16,67%      | 86         | 15,99%      | 162        | 16,30%      | 85         | 17,35%      | 102        | 19,32%      | 187          | 18,37%      |
| de 45 à 49 ans    | 47         | 10,31%      | 45         | 8,36%       | 92         | 9,26%       | 95         | 19,39%      | 95         | 17,99%      | 190          | 18,66%      |
| de 50 à 54 ans    | 58         | 12,72%      | 69         | 12,83%      | 127        | 12,78%      | 65         | 13,27%      | 86         | 16,29%      | 151          | 14,83%      |
| de 55 à 59 ans    | 35         | 7,68%       | 73         | 13,57%      | 108        | 10,87%      | 24         | 4,90%       | 40         | 7,58%       | 64           | 6,29%       |
| de 60 à 64 ans    | 7          | 1,54%       | 6          | 1,12%       | 13         | 1,31%       | 8          | 1,63%       | 6          | 1,14%       | 14           | 1,38%       |
| de 65 ans ou plus | 1          | 0,22%       | 1          | 0,19%       | 2          | 0,20%       | 1          | 0,20%       | 1          | 0,19%       | 2            | 0,20%       |
| <b>Total</b>      | <b>456</b> | <b>100%</b> | <b>538</b> | <b>100%</b> | <b>994</b> | <b>100%</b> | <b>490</b> | <b>100%</b> | <b>528</b> | <b>100%</b> | <b>1 018</b> | <b>100%</b> |



La part des moins de 35 ans est de moins en moins importante et traduit une **entrée de plus en plus tardive dans la vie active**, du fait notamment du rallongement de la durée des études.

La population active a également **tendance à vieillir** : le nombre d'actifs occupés de plus de 35 ans est en augmentation, avec une très forte hausse de la tranche d'âge des 45-59 ans. Parallèlement, la baisse du nombre d'actifs de 55 à 59 ans est significative des **départs en retraite moins tardifs voire anticipés** (pré-retraites).

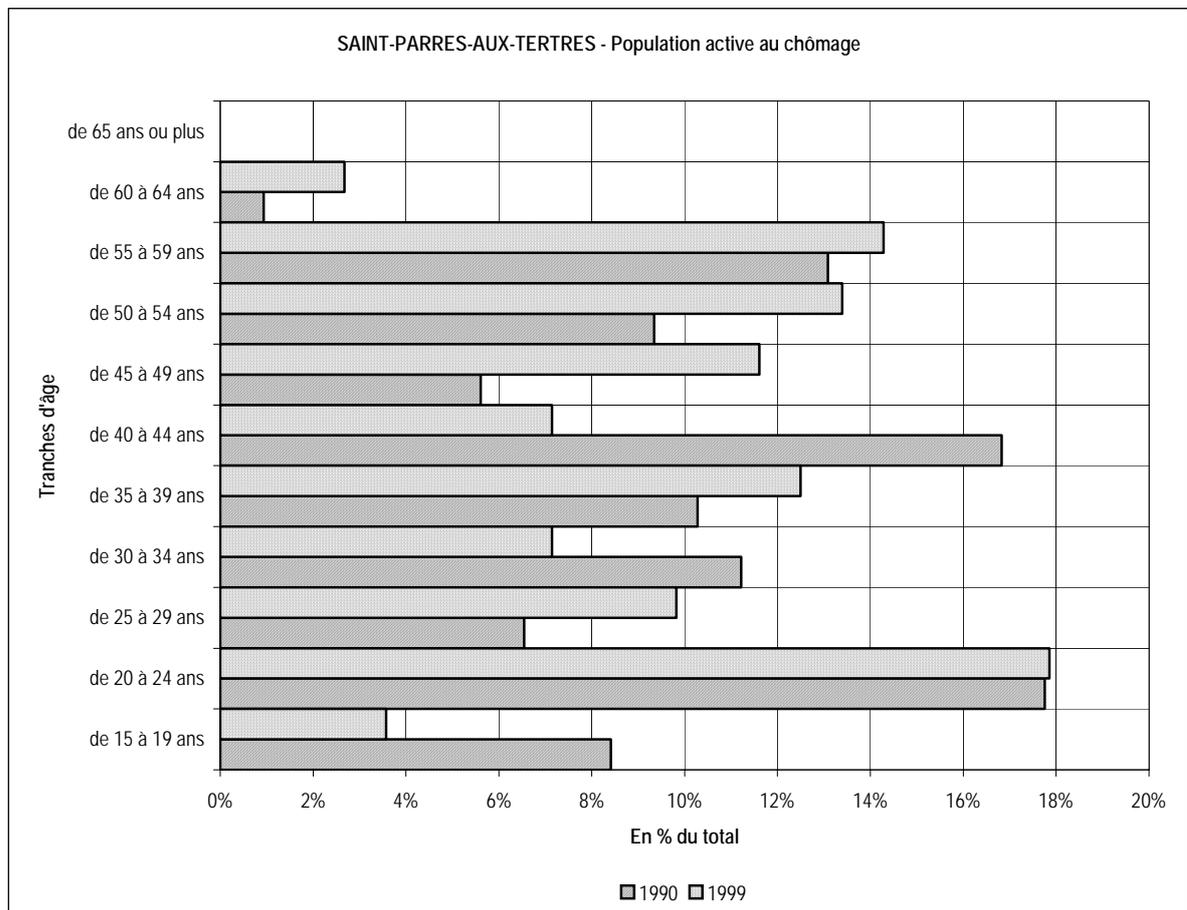
A noter que les actifs ayant un emploi comptent une **majorité de salariés** (88%), et que la part des femmes dans la population active occupée a augmenté.

## Le chômage

### SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

Population active au chômage

| AGE               | 1990      |             |           |             |            |             | 1999      |             |           |             |            |             |
|-------------------|-----------|-------------|-----------|-------------|------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|------------|-------------|
|                   | Femmes    | Femmes en % | Hommes    | Hommes en % | Total      | Total en %  | Femmes    | Femmes en % | Hommes    | Hommes en % | Total      | Total en %  |
| de 15 à 19 ans    | 3         | 5,88%       | 6         | 10,71%      | 9          | 8,41%       | 1         | 1,82%       | 3         | 5,26%       | 4          | 3,57%       |
| de 20 à 24 ans    | 2         | 3,92%       | 17        | 30,36%      | 19         | 17,76%      | 4         | 7,27%       | 16        | 28,07%      | 20         | 17,86%      |
| de 25 à 29 ans    | 3         | 5,88%       | 4         | 7,14%       | 7          | 6,54%       | 4         | 7,27%       | 7         | 12,28%      | 11         | 9,82%       |
| de 30 à 34 ans    | 9         | 17,65%      | 3         | 5,36%       | 12         | 11,21%      | 6         | 10,91%      | 2         | 3,51%       | 8          | 7,14%       |
| de 35 à 39 ans    | 8         | 15,69%      | 3         | 5,36%       | 11         | 10,28%      | 9         | 16,36%      | 5         | 8,77%       | 14         | 12,50%      |
| de 40 à 44 ans    | 8         | 15,69%      | 10        | 17,86%      | 18         | 16,82%      | 5         | 9,09%       | 3         | 5,26%       | 8          | 7,14%       |
| de 45 à 49 ans    | 2         | 3,92%       | 4         | 7,14%       | 6          | 5,61%       | 10        | 18,18%      | 3         | 5,26%       | 13         | 11,61%      |
| de 50 à 54 ans    | 4         | 7,84%       | 6         | 10,71%      | 10         | 9,35%       | 7         | 12,73%      | 8         | 14,04%      | 15         | 13,39%      |
| de 55 à 59 ans    | 11        | 21,57%      | 3         | 5,36%       | 14         | 13,08%      | 8         | 14,55%      | 8         | 14,04%      | 16         | 14,29%      |
| de 60 à 64 ans    | 1         | 1,96%       | -         | -           | 1          | 0,93%       | 1         | 1,82%       | 2         | 3,51%       | 3          | 2,68%       |
| de 65 ans ou plus | -         | -           | -         | -           | -          | -           | -         | -           | -         | -           | -          | -           |
| <b>Total</b>      | <b>51</b> | <b>100%</b> | <b>56</b> | <b>100%</b> | <b>107</b> | <b>100%</b> | <b>55</b> | <b>100%</b> | <b>57</b> | <b>100%</b> | <b>112</b> | <b>100%</b> |



Le taux de chômage est **stable**, il est de **9,7% en 1990** et de **9,9% en 1999**. En baisse depuis 1999, il reste largement inférieur au taux de chômage moyen de l'unité urbaine (17%), de l'aire urbaine (15%), du département de l'Aube (14%) ou même de la France (12,8%).

Le chômage **touche** autant les femmes que les hommes, mais **plus particulièrement certaines tranches d'âge** : les 20 à 29 ans représentent presque 30% des chômeurs en 1999 (difficultés liées à l'arrivée sur le marché du travail), et les 45 à 59 ans 40% des chômeurs (difficultés de reconversion après licenciement...).

## LE TISSU ECONOMIQUE

### L'activité agricole

Le dernier Recensement Général Agricole (RGA) a été réalisé en 2000.

La superficie totale de la commune s'élève à 1182 hectares, dont **758 sont utilisés par l'agriculture**, soit **64%** du territoire.

L'activité agricole est **encore bien présente** à Saint-Parres-aux-Tertres avec actuellement **5 à 6 agriculteurs** en activité. Le nombre d'exploitations est en baisse mais reste relativement important (20 en 1988, 12 en 2000).



*L'activité agricole sur la commune*

La structure des exploitations s'est modifiée au cours des dernières années, plusieurs **remembrements** ayant été réalisés sur le territoire communal du fait du passage d'infrastructures routières (prolongement du boulevard Pompidou, autoroute A26, Déviation Nord). Il est à noter qu'un nouveau remembrement est actuellement en cours lié au projet de Rocade Sud-Est. Les **exploitations** communales sont donc **plus vastes et moins morcelées**, leur S.A.U. (surface agricole utile) moyenne s'élevant à **71 hectares**. En outre, 5 exploitations sont supérieures à 100 hectares.

La superficie agricole utilisée par les exploitations communales s'élève à **847 hectares au total**. Les agriculteurs cultivent donc des parcelles sur d'autres communes.

Les agriculteurs locaux cultivent majoritairement des **céréales** sur 65% de la S.A.U. (blé et orge principalement). En outre, il existe aujourd'hui dans la commune **trois élevages**.

### L'activité industrielle et artisanale

La commune compte plusieurs activités de vente de matériel (bâtiment, agriculture), ainsi qu'un **nombre d'artisans relativement important** installés dans le tissu urbain (plomberie, chauffage, électricité, maçonnerie-plâtrerie). Plusieurs garages automobiles sont également présents dans la commune.

### Les commerces et les services

Saint-Parres-aux-Tertres dispose de **nombreux commerces et services de proximité**, installés avenue du Général de Gaulle ainsi que dans la galerie marchande du centre commercial Leclerc. Il s'agit notamment de boulangeries, boucheries, coiffeurs, bars-restaurants, librairies-presse, permettant de répondre aux besoins quotidiens des habitants.

En matière de commerces, le **pôle d'activités situé en entrée de ville** regroupe de nombreux magasins de vente répartis dans diverses **zones commerciales** (L'Aire des Moissons, Les Portes du Lac, Les Terrasses de Baires). La vocation de ce pôle est affirmée autour de l'**équipement de la**

**maison**, avec de nombreux commerces de meubles et de décoration. La présence d'un supermarché et d'un hypermarché contribuent à l'attraction de ce pôle, qui draine une clientèle importante en provenance du bassin troyen mais aussi de l'est du département, du fait de sa localisation en entrée d'agglomération et de sa desserte par le réseau routier structurant. Ce pôle compte en outre des magasins de bricolage, de jardinage, d'habillement, de chaussures, de loisirs, de jouets et puériculture.

Enfin, la commune compte également des commerces liés à des activités de brocante et dépôts-vente.

En matière de **services**, des activités de transport de personnes sont présentes dans la commune. L'implantation d'un hôtel en entrée de ville et l'existence d'un gîte rural (rue du Docteur Roux) permettent de répondre aux besoins d'hébergement.

Saint-Parres-aux-Tertres bénéficie en outre de la **présence de nombreux professionnels de la santé** sur son territoire : dentistes, médecins, kinésithérapeutes, infirmières, pédicure-podologue, pharmacies, service d'ambulances, magasin de vente de matériel médical. La présence d'un institut de rééducation fonctionnelle (l'Asclépiade) et la création d'une **zone à vocation médico-sociale** au sein du pôle d'activités situé en entrée de ville confortent cette spécificité de la commune.

## LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL

### LES EQUIPEMENTS GENERAUX

La commune dispose des services :

- d'une **mairie**, dotée de services administratifs et techniques. La municipalité compte 22 élus. Il est à noter l'existence d'un conseil municipal jeunes.
- d'un **bureau de poste**,
- d'un **centre de secours**.



*L'hôtel de ville*

Saint-Parres-aux-Tertres dispose d'un cimetière communal, situé le long de la RD86, dont une extension est actuellement en cours de réalisation.

### EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Les équipements scolaires de la commune se composent d'**une école maternelle** (comportant 3 classes) et de **deux écoles primaires**, Jules Ferry (5 classes) et Pierre Brossolette (3 classes). Les **effectifs** s'élèvent à 218 élèves au total pour la rentrée 2005 et sont relativement **stables** depuis plusieurs années. En outre, les apports d'élèves de communes extérieures et du Foyer de l'Enfance contribuent à maintenir les effectifs.



*Ecole Pierre Brossolette*



*Ecole Jules Ferry*

La commune dispose aussi de **services para-scolaires** tels que cantine, garderie, Centre de Loisirs Sans Hébergement maternel et primaire et Centre Ados.

Les élèves sont ensuite dirigés vers le collège Eurêka à Pont-Sainte-Marie, puis vers le lycée Camille Claudel à Troyes ou d'autres établissements de la ville-centre.

### EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

La commune possède un **parc des sports** situé le long de la Seine : le stade municipal André Gravelle, qui comporte deux terrains de football homologués, un terrain d'entraînement et un terrain supplémentaire, deux cours de tennis, un parcours santé.



*Stade municipal André Gravelle*

En outre, une **salle d'évolution** rue Jules Ferry permet aux habitants la pratique de diverses activités.

Il est à noter la présence du complexe sportif troyen de Foicy sur le territoire communal, ainsi que la proximité des centres équestres de Belley, Menois et Saint-Julien-les-Villas.

### ***EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS***

Plusieurs équipements sont situés à proximité de la mairie, au cœur de la commune :

- une **bibliothèque** municipale,
- une **nouvelle salle socio-culturelle Deterre Chevalier**, d'une capacité de 300 places, destinée à accueillir spectacles, conférences et associations,
- une salle (ancienne mairie) mise à disposition pour des expositions.

La **vie associative** sur la commune est **importante**, avec la présence d'associations sportives, culturelles, d'anciens combattants, à destination des personnes âgées, pour la défense du patrimoine, comité des fêtes, société de chasse... Salles et locaux sont mis à disposition des associations par la commune. Enfin, de **nombreuses manifestations** sont organisées au cours de l'année : fête du village, fête du 14 juillet, festival du chant choral, rencontres littéraires, deux vides-greniers par an...

### ***SERVICES SOCIAUX ET EQUIPEMENTS DE SANTE***

Plusieurs services sont présents dans la commune :

- un centre communal d'action sociale (C.C.A.S.),
- un point emploi-service intercommunal avec Pont-Sainte-Marie,
- la mise à disposition d'éducateurs spécialisés dans le cadre de l'association jeunesse et détente,
- un institut médico-social (l'Asclépiade),
- le Foyer départemental de l'Enfance,
- l'Association des Parents d'Enfants Inadaptés (A.P.E.I.) et le Centre d'Aide par le Travail (C.A.T.) Le Terre.

La présence de l'aire d'accueil Pompidou pour les gens du voyage itinérants est à signaler dans le sens où elle est située pour moitié sur le finage de Saint-Parres-aux-Tertres. Maintenu dans le cadre du schéma départemental, cette aire est en cours de restructuration (aménagement d'une cinquantaine de places, de sanitaires et d'un bâtiment d'accueil et de gardiennage). En outre, la présence de gens du voyage sédentaires dans la commune peut être notée.

## LES INFRASTRUCTURES

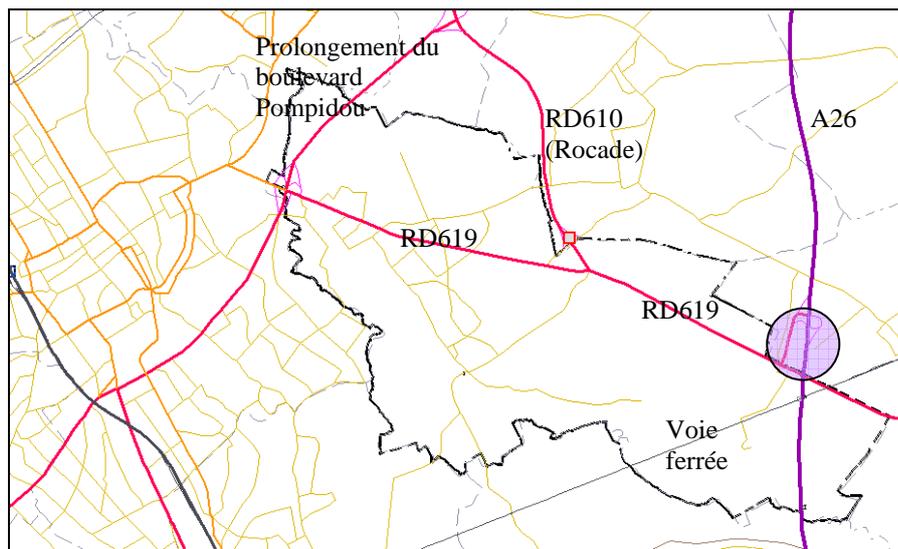
### LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

#### Le réseau routier

- **Desserte majeure et accessibilités routières**

La commune est directement reliée au réseau routier structurant, et notamment :

- à la **Rocade** de contournement de l'agglomération troyenne (RD610), soit depuis le carrefour giratoire avec la RD619 situé en entrée de ville, soit depuis le prolongement du boulevard Pompidou en venant de Troyes ;
- à la **RD619**, axe structurant qui assure la desserte du territoire en direction de l'est du département ;
- au **réseau autoroutier**, Saint-Parres-aux-Tertres bénéficiant de la proximité de l'échangeur de Thennelières situé en limite communale, pour un accès immédiat à l'A26 mais aussi à l'A5 via Saint-Thibault au sud.



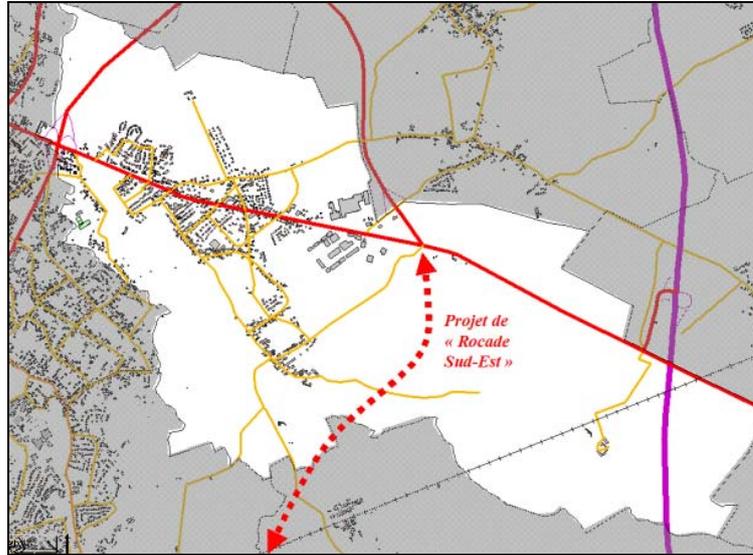
*Le réseau routier structurant*

En terme de fréquentation, le **trafic est très important et en augmentation marquée sur la RD619**, c'est-à-dire dans la traversée de l'agglomération de Saint-Parres-aux-Tertres. En effet, d'après les comptages effectués par la D.D.E., cet axe supportait 16700 véhicules/jour en moyenne en 1996, 17500 véhicules/jour en 2000, pour atteindre 18400 véhicules/jour en 2003.

Sur les autres axes structurants qui traversent le territoire communal, le trafic apparaît assez bien réparti. Il est toutefois en augmentation proportionnellement plus importante sur le tronçon de la Déviation Nord, ce qui révèle l'**attractivité du pôle commercial structurant à l'échelle de l'agglomération**.

Les principales **problématiques** du réseau sont d'ailleurs liées aux pôles d'attraction qui favorisent la traversée du territoire communal : la zone commerciale d'entrée de ville, mais aussi la proximité du parc et des lacs de la Forêt d'Orient. La RD619 reçoit donc un trafic important et reste, malgré des aménagements de voirie, un axe davantage routier qu'urbain, avec des problèmes de sécurité (notamment au niveau des débouchés et carrefours avec les voies adjacentes).

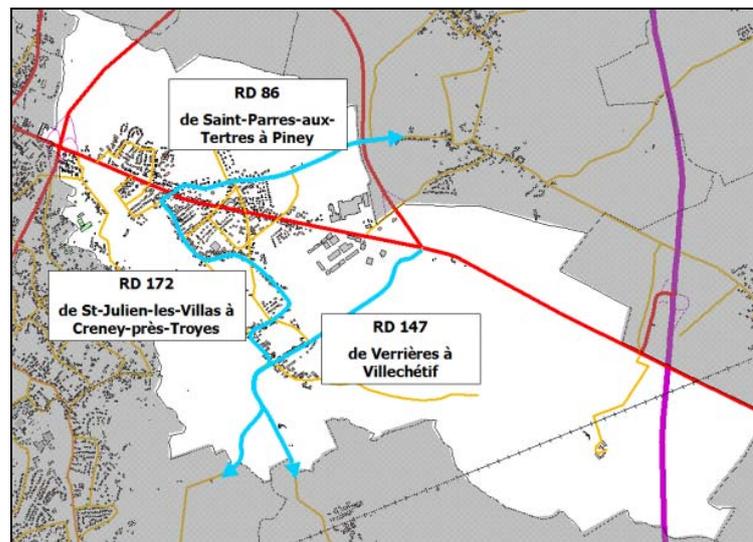
En matière de projet, il est à noter la réalisation prochaine de la **Rocade Sud-Est (RD610)**, dernier tronçon qui doit permettre le bouclage du contournement de l'agglomération troyenne. Le trafic attendu sur cette portion de rocade est de 11000 véhicules/jour. Sa réalisation devrait permettre de délester le trafic observé sur la RD147 actuellement utilisée comme axe de substitution.



*Le projet de Rocade Sud-Est*

L'irrigation et l'accessibilité du territoire communal sont assurées par le **réseau de voies départementales** qui traversent la commune du nord au sud :

- au nord de la RD619 : la RD 86 de Saint-Parres-aux-Tertres à Piney,
- au sud de la RD619 : la RD 172 de Saint-Julien-les-Villas à Creney-près-Troyes et la RD 147 de Verrières à Villechétif. Cette dernière reçoit en effet un trafic très important, de l'ordre de 6000 véhicules/jour.



*Le réseau de voies départementales*

- **Fonctionnement routier interne**

La desserte des différents quartiers de Saint-Parres-aux-Tertres est assurée par un réseau de voies communales assez structuré.

Néanmoins, les voies de desserte internes aux opérations d'aménagement, parfois en impasse ou en boucle, ne participent pas à la cohérence du réseau viaire.

### ***Le réseau ferré***

Le territoire communal est traversé au sud-est par la ligne S.N.C.F. Sens/Saint-Dizier, réservée au fret (voie unique non électrifiée).

### ***Transports d'énergie***

Plusieurs ouvrages de transport d'énergie sont localisés sur la commune. Ils sont répertoriés au titre des servitudes d'utilité publique.

### ***Equipements de télécommunications***

Deux antennes-relais de radiotéléphonie mobile sont implantées sur le château d'eau au bord de la RD86. Deux opérateurs sont donc présents à Saint-Parres-aux-Tertres, un troisième opérateur ayant actuellement un projet d'installation.

## **LES DEPLACEMENTS**

### ***LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL<sup>3</sup>***

#### ***Lieu de résidence et lieu de travail***

Les déplacements domicile-travail des Patrocliens se répartissaient ainsi lors du recensement de la population de 1999 :

- 18% des actifs patrocliens ayant un emploi travaillent dans la commune, soit presque 1/5<sup>e</sup> de la population active occupée.
- 70% travaillent dans l'unité urbaine. En 1999, l'unité urbaine de Troyes compte 17 communes, soit les 11 communes de l'agglomération ainsi que Buchères, Saint-Germain, Barberey-Saint-Sulpice, Lavau, Creney-près-Troyes et Sainte-Maure.

Pour conclure, presque **9 actifs patrocliens sur 10 travaillent à proximité de chez eux** et effectuent donc des **trajets limités en distance** pour se rendre sur leur lieu de travail. Néanmoins, la fréquence de leurs déplacements s'en trouve probablement accrue (matin, midi et soir).

Parallèlement, les actifs qui travaillent à Saint-Parres-aux-Tertres habitent :

- pour 54% dans l'unité urbaine,
- pour 18% dans la commune.

L'**aire d'attraction** est donc **locale** pour environ ¾ des actifs travaillant dans la commune.

<sup>3</sup> A noter : les déplacements domicile-travail ne représentent que 15 à 20% environ de l'ensemble des déplacements des ménages.

Il est à noter que les actifs qui travaillent à Saint-Parres-aux-Tertres proviennent également de communes telles que Lusigny-sur-Barse, Villechétif, Bouranton, Laubressel, Vendeuvre-sur-Barse, Courteranges... Cette attraction est liée à la proximité de ces communes par rapport à l'est de l'agglomération troyenne via l'axe de la RD619.

### **Modes de déplacement**

La voiture particulière est le moyen de transport privilégié pour :

- 81% de l'ensemble des actifs travaillant à Saint-Parres-aux-Tertres,
- 46% des actifs résidant et travaillant dans la commune.

L'**utilisation de la voiture particulière** est donc **prédominante**, même pour ceux qui habitent et travaillent dans la commune. En effet, 89% des ménages patrociens sont motorisés, et près de la moitié de ces ménages disposent de deux voitures ou plus. Les conséquences de ce taux de motorisation peuvent notamment être importantes en terme de stationnement et d'habitat.

En ce qui concerne les autres modes de déplacement :

- 5,7% des actifs patrociens travaillant dans l'unité urbaine (hors Saint-Parres-aux-Tertres) utilisent les **transports en commun**,
- 28% des actifs patrociens qui travaillent dans la commune se rendent sur leur lieu de travail à **pied ou en deux roues** (circulations douces).

Ces taux sont globalement égaux aux moyennes relevées pour l'ensemble de la population de la Communauté de l'Agglomération Troyenne selon l'enquête ménage réalisée en 1998 dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains.

## **LES TRANSPORTS EN COMMUN**

### **Les grandes lignes départementales**

La commune est desservie directement par deux lignes départementales qui assurent les correspondances depuis la gare S.N.C.F. avec les trains vers Paris ou Chaumont. Il s'agit de :

- la **ligne 2** "Troyes / Bar-sur-Aube / La Ferté-sur-Aube",
- la **ligne 21** "Troyes / Géraudot".

Deux arrêts sont présents sur le territoire communal : "Guesde" et "Centre commercial".

### **Les bus urbains de la T.C.A.T. (Transports en Commun de l'Agglomération Troyenne)**

La commune est desservie directement par la **ligne 7** de la T.C.A.T., "Troyes Centre / Saint-Parres".

La desserte de Saint-Parres-aux-Tertres est centrale par la RD619 jusqu'au centre commercial et à l'Asclépiade, via les avenues Taittinger, Barbusse et Général de Gaulle. En outre, le secteur de la mairie est desservi par le passage des bus rue Berthelot. Néanmoins, le hameau de Baires n'est pas desservi.

Cette ligne permet de rejoindre le centre-ville de Troyes en un quart d'heure, sa fréquence est d'environ un bus toutes les 15 minutes.

Les transports scolaires sont assurés par la **ligne ZAP 26** de la T.C.A.T. (ligne scolaire), qui dessert les différents quartiers de la commune jusqu'à Baires pour rejoindre le collège Eurêka de Pont-Sainte-Marie aux heures d'entrée et de sortie de l'établissement.

## LES CIRCULATIONS DOUCES

Les **cheminements piétonniers** existants sur la commune sont localisés **dans le tissu urbain**. Un cheminement linéaire relativement long existe en bordure de la RD619, au niveau du pôle commercial situé en entrée de ville. Les autres liaisons sont plutôt courtes, il s'agit de passages ou sentes internes aux quartiers ou permettant de traverser les îlots. A noter l'aménagement en 2003 par la commune d'une voie piétonne entre l'école Jules Ferry et la rue des Mésanges.



*Voie piétonne entre l'école Jules Ferry et la rue des Mésanges*

En dehors du tissu urbain, d'**importantes potentialités de développement en matière de promenade, découverte et loisirs** peuvent être soulignées, grâce à un accès immédiat aux milieux naturels et à un réseau de chemins ou de sentiers important, notamment dans les vallées (dignes et sentes adjacentes), irriguant les espaces naturels ou agricoles (chemins ruraux ou agricoles), ou encore de type patrimonial (allée du château...).



*Chemins dans la vallée de la Barse et en bordure du marais de Villechétif*

Il est à noter que la commune est concernée par un projet de circuit de randonnée autour de l'agglomération troyenne initié par la Fédération Française de Randonnée Pédestre.

En matière de circulations cyclistes, il n'existe **pas d'aménagements spécifiques** sur la commune **destinés aux vélos**, de type pistes ou bandes cyclables.

En revanche, **plusieurs "zones 30"** ont été mises en place sur la commune. Il s'agit de zones de circulation "apaisée" visant à faire réduire la vitesse des véhicules mais aussi à faire cohabiter les différents modes de déplacement. En ce sens, ces zones peuvent permettre de favoriser les circulations douces. Elles concernent certaines dessertes de lotissements (rue Soest, quartier de la Nagère) ainsi que la rue du Balcon du Tertre.

## **LE STATIONNEMENT**

La commune possède **plusieurs espaces publics de stationnement** situés au centre-ville, qui répondent globalement aux besoins en la matière. Néanmoins, lors des diverses manifestations annuelles, des besoins supplémentaires sont à prendre en compte, auxquels un projet de requalification du cœur de Saint-Parres-aux-Tertres actuellement en cours d'étude devrait permettre de répondre. En outre, il est à noter que la zone commerciale d'entrée de ville apparaît parfois saturée, en matière de stationnement, principalement le samedi. Une réflexion sur ce problème pourra donc être menée, notamment dans le cadre du projet de Z.A.C. prévu au lieu-dit « Le Géant » (requalification et extension de la zone commerciale de Saint-Parres-aux-Tertres).

Sur l'ensemble de la commune, le stationnement est autorisé sur voie en semi-mensuel alterné. Un **stationnement anarchique** est néanmoins observé sur l'ensemble du territoire, notamment sur les trottoirs et les espaces publics.

A noter les quelques places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite (une place à proximité de la mairie, deux places réalisées en 2004 à l'école maternelle), ainsi que les parkings réservés aux deux-roues (cinq emplacements vélo à proximité de la mairie, cinq emplacements vélo à l'école maternelle).

## CHAPITRE III - LES ENJEUX ET LES BESOINS

### • Environnement

Le relief assez marqué structure le paysage communal, qui se caractérise par la présence d'un réseau hydrographique important dans la partie sud/sud-ouest du finage.

Au centre du territoire, les potentialités agricoles sont importantes du fait des sols de craie propices à la culture. En revanche, les espaces de vallées apparaissent sensibles du fait de sols de médiocre qualité soumis aux risques d'inondation. En outre, si la nappe alluviale constitue un important réservoir aquifère, sa vulnérabilité par rapport aux pollutions est à prendre en compte.

En matière d'environnement, la commune bénéficie d'une bonne qualité de l'eau et de l'air et dispose d'un réseau d'eau et d'assainissement desservant la quasi-totalité du territoire. En outre, la gestion des déchets est assurée au niveau intercommunal.

Néanmoins, les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre ainsi que les risques d'inondation auxquels est soumise la commune sont importants.

### ❖ Enjeux et besoins

- *Préservation et mise en valeur du réseau hydrographique.*
- *Préservation et prise en compte des espaces inondables, sensibles du point de vue environnemental et impropres à l'urbanisation.*
- *Prise en compte des nuisances sonores dans le P.L.U. (intégration de la réglementation en vigueur vis à vis des constructions d'habitation).*
- *Prise en compte des risques naturels dans le P.L.U. (intégration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et prise en compte des autres secteurs à risque).*

### • Milieux naturels

Les milieux naturels présents sur la commune sont diversifiés, certains sont inventoriés et/ou protégés aux niveaux national et international. Les vallées de la Seine et de la Barse ainsi que le marais de Villechétif constituent notamment des milieux d'intérêt élevé.

Ce patrimoine prend d'autant plus de valeur face à une tendance à la diminution progressive de la diversité écologique du fait de la pression urbaine et de la perte des usages agricoles traditionnels. En outre, les milieux humides apparaissent fragiles et sujets à un risque d'appauvrissement et d'artificialisation.

### ❖ Enjeux et besoins

- *Protection des vallées et marais, des milieux humides et de leurs caractéristiques.*
- *Protection des boisements, bosquets, vergers, alignements d'arbres existants*
- *Préservation des milieux-relais au sein des espaces cultivés.*
- *Respect des milieux et des entités naturelles dans le projet communal.*

## • Patrimoine et composition urbaine

La commune de Saint-Parres-aux-Tertres dispose d'un bâti patrimonial de qualité et d'un tissu urbain ancien encore bien préservé. Elle bénéficie en outre d'espaces publics bien identifiés. Néanmoins, la trame viaire est marquée par la présence de nombreuses opérations d'aménagement réalisées parfois de manière indépendante les unes par rapport aux autres. Enfin, l'aspect du bâti récent apparaît assez hétérogène.

Si Baires présente une structure et une identité de hameau préservées, la morphologie urbaine du secteur évolue progressivement du fait du développement de l'urbanisation.

### ❖ Enjeux et besoins

- *Renforcer la cohésion urbaine en favorisant l'intégration des futures zones à urbaniser et des nouvelles constructions.*
- *Préserver l'identité du hameau de Baires.*
- *Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel.*

## • Paysage

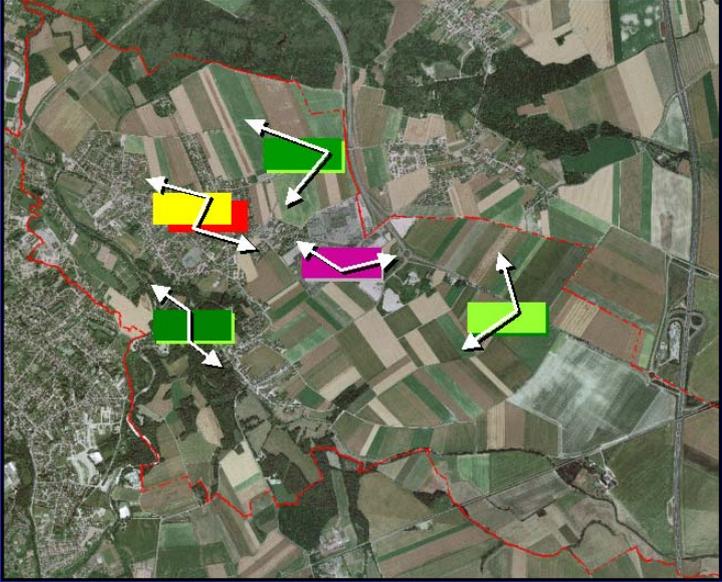
Les atouts paysagers de la commune sont de différents ordres. Le paysage communal se décompose en ensembles lisibles et prend appui sur deux lignes d'horizon boisées dont l'une structure l'espace (la vallée de la Barse). La présence de lignes de crêtes donne une réelle valeur aux vues d'ensemble. Les ambiances paysagères sont nettement marquées et gardent de forts aspects d'intimité. Enfin, le cadre naturel est saisissable et à "portée de main", les espaces patrimoniaux sont relativement groupés.

Pourtant, certaines faiblesses paysagères peuvent être notées : un manque de lisibilité dans l'accompagnement végétal le long de l'axe urbain structurant (la RD619), qui se présente comme une voie encore roulante ; une carence de repères simples permettant de signaler les espaces publics, de marquer les places, les bâtis remarquables. De plus, la hiérarchie des voies est souvent insuffisante pour aider à la compréhension des lieux, le repérage est parfois rendu difficile par une certaine juxtaposition de formes et de couleurs dans l'aspect du tissu urbanisé.

### ❖ Enjeux et besoins

- *Enjeux de **traitement** : travailler à la mise en valeur des séquences paysagères en appui des ensembles bâtis le long de l'axe de la RD619, réussir le marquage de la centralité afin de faire vivre le cœur communal.*
- *Enjeux de **protection** : protéger les espaces ouverts et les espaces naturels et/ou ruraux afin de sauvegarder un bon équilibre entre les ensembles, préserver les boisements résiduels, les vergers, les coupures agricoles et/ou vertes.*
- *Enjeux de **valorisation** : structurer et organiser les vues et découvertes paysagères en appui des lignes de crêtes.*
- *Enjeux de **gestion** : renforcer les ensembles en organisant les secteurs d'extension futurs, le traitement et le calibrage des voies et des espaces publics.*

## Démarche et prise en compte paysagère



|  |   |
|--|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Travailler sur la qualité des espaces publics | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine rural et naturel, réfléchir aux liaisons d'agrément |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Valoriser le patrimoine rural, les édifices      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span> Travailler sur les lignes de découvertes paysagères, les liaisons d'agrément                 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: pink; border: 1px solid black;"></span> Organiser la lecture paysagère                  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span> Préserver les vues ouvertes, sauvegarder et protéger les boisements résiduels                |



### • Population et logement

La population communale est en augmentation régulière, la croissance démographique n'ayant pas subi de brusques variations. Après une courte période de stagnation, la reprise de la croissance depuis 1990 et le solde migratoire positif traduisent l'attractivité de la commune.

Néanmoins, les risques d'évolution sont l'accentuation de la tendance au vieillissement des habitants observée depuis 1982, ainsi que le desserrement progressif des ménages, lié principalement au départ des enfants dans les familles installées dans les années 1970.

En matière d'habitat, la commune dispose d'un parc de logements récent avec un bon niveau de confort et une vacance faible. Si le taux de logements sociaux est assez faible, il peut être souligné une diversification progressive de l'offre en matière d'habitat.

### ❖ Enjeux et besoins

- *Attirer une population jeune afin d'atténuer le vieillissement et de favoriser le renouvellement de la population.*
- *Poursuivre la diversification de l'offre dans les types d'habitat et dans l'accès au logement.*

## • **Emploi, activité économique, équipements et services**

La part de la population active patroclienne travaillant dans la commune révèle l'influence directe du pôle économique situé en entrée de ville pour l'emploi. Saint-Parres-aux-Tertres bénéficie en effet d'une situation privilégiée en tant que porte d'entrée est sur l'agglomération troyenne dotée d'un véritable pôle commercial à l'échelle intercommunale.

Néanmoins, la tendance au vieillissement de la population active communale peut être soulignée, ainsi qu'un chômage stable mais assez ciblé.

Il est à noter que l'agriculture joue un rôle encore important dans l'économie communale, en comparaison avec les autres communes de l'agglomération troyenne.

La commune dispose en outre d'équipements en développement, de commerces et de services de proximité implantés au sein de son tissu urbain.

### ❖ **Enjeux et besoins**

- *Conforter le pôle d'activité commerciale à l'échelle de l'agglomération.*
- *Préserver l'économie agricole.*
- *Maintenir une offre d'équipements, de commerces et de services de proximité, qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants.*

## • **Déplacements**

Saint-Parres-aux-Tertres apparaît comme une commune bien reliée au réseau routier structurant, bien positionnée par rapport aux infrastructures existantes ou en projet. En outre, elle bénéficie d'un réseau de voies départementales et communales qui assurent une bonne irrigation du territoire et des quartiers.

Néanmoins, la traverse routière de la commune par la RD619 constitue la principale problématique en matière de déplacements, le trafic important et croissant sur cette voie générant des nuisances et de l'insécurité.

Si la majorité des déplacements domicile-travail sont limités en distance, les actifs utilisent de manière prédominante leur voiture particulière. Les transports en commun urbains sont en effet peu utilisés malgré une bonne desserte de la commune.

Quant aux circulations douces, la commune comporte peu d'aménagements en faveur des cyclistes à l'intérieur du tissu urbain. En revanche, elle dispose d'un potentiel de chemins important en matière d'itinéraires de promenade, de découverte et de loisirs.

### ❖ **Enjeux et besoins**

- *Améliorer la circulation dans la traversée de la commune, atténuer le caractère routier de la RD619, favoriser la requalification urbaine de la voie.*
- *Assurer des liaisons entre les espaces urbanisés et à urbaniser afin de construire un maillage cohérent, éviter les voies en impasse ou en boucle, prendre en compte les besoins en stationnement.*
- *Favoriser les différents modes de déplacements et notamment les circulations douces.*

## II JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

### CHAPITRE I - EXPLICATION DES CHOIX DU P.A.D.D.

Ce chapitre vise à justifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable au regard des principes de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, du Schéma Directeur de la région troyenne approuvé le 20 avril 1999 et du Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) de l'agglomération troyenne approuvé le 26 juin 2000.

#### 1. La maîtrise du développement de l'urbanisation

| Choix du P.A.D.D.  | Justification au regard des objectifs communaux  | Justification au regard des principes du Schéma Directeur, du Plan de Déplacements Urbains et de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme   |
|--|--|---|
| <p><b>Encadrer l'extension de la commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'étalement urbain et favoriser la diversification de l'habitat</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- contrôler l'extension de l'urbanisation afin d'assurer un développement harmonieux et équilibré du territoire.</li> <li>- orienter et privilégier le développement de l'habitat sur des sites adaptés, en continuité des espaces déjà construits.</li> <li>- offrir des possibilités diversifiées en matière de logement, notamment en faveur de la population âgée.</li> </ul> | <p>L'article L-121-1 préconise un développement urbain maîtrisé et une utilisation économe et équilibrée des espaces.</p> <p>L'article L-121-1 prône la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat.</p> <p>Le Schéma Directeur préconise la diversification de l'offre de logements sociaux et intermédiaires, et la diversification des programmes d'habitat futur.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'intégration des zones à urbaniser</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- organiser la continuité de la trame viaire, afin d'assurer la cohésion urbaine</li> <li>- privilégier les liaisons douces entre les espaces</li> <li>- garantir la qualité des espaces publics et des espaces verts</li> </ul>  | <p>Le Schéma Directeur recommande la création de continuités urbaines, l'intégration des nouvelles opérations, et le maintien de la qualité résidentielle dans l'habitat individuel.</p> <p>Le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) conseille de favoriser les cheminements et les circulations douces.</p>  |

|  |   |  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer un niveau d'équipements et de services adapté aux besoins de la population</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- maîtriser le développement de la commune afin de pouvoir répondre progressivement et de manière adaptée aux besoins des habitants en matière d'équipements publics et de services</li> <li>- offrir à la population nouvelle des conditions d'accueil favorables</li> </ul>  | <p>L'article L-121-1 préconise un développement urbain maîtrisé.</p>   |
| <p><b>Renforcer la centralité de Saint-Parres-aux-Tertres</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Affirmer le cœur de ville</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- requalifier le cœur de ville afin de mieux appréhender, de mieux identifier cet espace central regroupant les principaux équipements publics communaux</li> <li>- affirmer la vocation du centre-ville en tant que lieu de vie et de point de rencontre.</li> </ul>  | <p>Le Schéma Directeur propose de réaliser différents ouvrages, afin d'enrichir les centralités des communes. Il propose, en outre, de renforcer les fonctions commerciales des centres des communes périurbaines.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sécuriser les déplacements et l'accès aux équipements publics</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- offrir à l'ensemble des habitants un accès facilité et sécurisé aux services de proximité ainsi qu'aux équipements publics</li> <li>- améliorer la traversée de l'axe de la RD619, notamment pour les enfants devant rejoindre les établissements scolaires, mais également pour répondre aux besoins des personnes âgées en matière de déplacement.</li> </ul>  | <p>Le Schéma Directeur recommande de réaliser différents ouvrages d'infrastructures routières, afin d'enrichir les centralités des communes telles que Saint-Parres-aux-Tertres.</p>                                   |
| <p><b>Favoriser un aménagement harmonieux du hameau de Baires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la cohérence urbaine du hameau tout en respectant ses spécificités</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- renforcer la cohérence urbaine du hameau par l'urbanisation d'une « dent creuse » au sein du tissu urbanisé</li> <li>- créer une véritable continuité visuelle du bâti dans le cœur du hameau (création d'un véritable front urbain de part et d'autre des voies)</li> <li>- définir des principes d'aménagement adaptés, dans le respect des spécificités urbaines, architecturales et paysagères qui caractérisent ledit hameau</li> </ul> | <p>Le Schéma Directeur recommande la création de continuités urbaines et l'intégration des nouvelles opérations.</p>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller au maintien de l'ambiance végétale du hameau</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- préserver l'ambiance végétale particulièrement marquée au sein du hameau et aux abords de celui-ci</li> <li>- protéger les boisements situés le long de la Barse</li> <li>- favoriser le développement d'espaces verts (plantations,...) dans le cadre de l'urbanisation de l'espace non bâti situé au lieu-dit « Baires »</li> </ul> | <p>Le Schéma Directeur pose le principe de la préservation des zones plantées ou boisées, et préconise la protection de la ceinture verte.</p> <p>L'article L.121-1 prône la préservation de la qualité des sites et paysages naturels.</p> |
| <p><b>Améliorer les circulations routières</b></p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- envisager des aménagements, voire de nouveaux équipements, destinés à améliorer la fluidité de la circulation au sein du territoire, notamment sur la RD619 et aux entrées de la zone commerciale.</li> </ul>   | <p>Le P.D.U. vise la maîtrise des flux et l'organisation du stationnement.</p>  |

## 2. L'amélioration de l'entrée de ville

| Choix du P.A.D.D.   | Justification au regard des objectifs communaux  | Justification au regard des principes du Schéma Directeur, du Plan de Déplacements Urbains et de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme  |
|---|--|--|
| <p><b>Conforter et requalifier le pôle commercial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agir pour la requalification de la zone commerciale</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- faire émerger de nouveaux espaces publics au sein de la zone d'activité</li> <li>- améliorer la desserte et l'accessibilité de la zone commerciale</li> <li>- favoriser l'intégration paysagère des activités économiques</li> <li>- traiter les abords de la zone commerciale.</li> </ul>  | <p>L'article L.121-1 préconise la préservation de la qualité des paysages.</p> <p>Le P.D.U. vise la maîtrise des flux et l'organisation du stationnement.</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter et développer le pôle économique, en privilégiant la qualité urbaine</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- favoriser l'implantation de nouvelles activités et encourager ainsi la création d'emplois</li> <li>- identifier une zone spécifique à vocation médico-sociale au sein du pôle économique</li> </ul>   | <p>Le Schéma Directeur préconise de structurer la grande distribution en pôles attractifs et spécialisés.</p> <p>Le P.D.U. recommande l'implantation d'activités dans des secteurs desservis directement par le réseau routier principal (rocade, voies d'échanges).</p> |
| <p><b>Assurer la qualité urbaine de l'entrée de ville</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Construire l'image de l'entrée de ville</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- accompagner le développement de l'urbanisation, afin de garantir la qualité des espaces visibles depuis les grandes infrastructures routières, et notamment depuis la Rocade</li> <li>- créer un rythme dans la découverte des espaces, à travers la création de fenêtres paysagères et la constitution de fronts bâtis ou végétaux.</li> </ul> | <p>L'article L.121-1 préconise la préservation de la qualité des paysages.</p>   |

|  |   |   |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner les actions de requalification de la RD619</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- traiter l'espace public par séquences successives sur un linéaire de voie défini.</li> </ul> | <p>Le Schéma Directeur préconise de traiter les entrées de ville constituées par des zones d'enjeux de développement économique (parcs d'activités ou zones d'activités), par le traitement paysager et architectural de ces différents axes permettant ainsi d'identifier et de séquentialiser le parcours par des éléments structurants du paysage.</p> |
|--|---|---|

### 3. La préservation du cadre de vie et de l'environnement

| Choix du P.A.D.D.  | Justification au regard des objectifs communaux   | Justification au regard des principes du Schéma Directeur, du Plan de Déplacements Urbains et de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme  |
|--|---|--|
| <p><b>Protéger et valoriser la coulée verte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les unités naturelles</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer la protection des différentes unités naturelles en présence ou en frange du territoire communal : la vallée de la Barse, la vallée de la Seine et le marais de Villechétif</li> </ul>  | <p>Le Schéma Directeur pose le principe de la préservation des zones plantées ou boisées, et préconise la protection de la ceinture verte.</p> <p>L'article L.121-1 prône la préservation de la qualité des sites et paysages naturels.</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser la coulée verte en tant qu'espace de loisirs et de promenade</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- valoriser les vallées de la Barse et de la Seine, tant pour leur intérêt écologique et paysager que pour leur rôle récréatif</li> <li>- créer des itinéraires de promenade.</li> </ul>   | <p>Le Schéma Directeur préconise la mise en valeur de la ceinture verte. Il prévoit de faire de la Seine un élément attractif et valorisant du décor urbain. Il prône la redécouverte de la valeur urbaine de l'eau, en assurant une continuité du cheminement cycliste et pédestre.</p> |
| <p><b>Prendre en compte les risques naturels</b></p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- protéger les habitants contre les risques d'inondation présents sur le territoire communal, par une meilleure information sur la localisation des zones à risque et par l'intégration de mesures de protection spécifiques</li> <li>- empêcher l'implantation des nouvelles constructions dans les zones à fort risque d'inondation</li> </ul> | <p>L'article L.121-1 pose le principe de prévention des risques naturels prévisibles.</p>  |

#### 4. Le maintien de l'activité agricole

| Choix du P.A.D.D.   | Justification au regard des objectifs communaux  | Justification au regard des principes du Schéma Directeur, du Plan de Déplacements Urbains et de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme  |
|---|--|--|
| <p><b>Préserver l'économie agricole</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger le potentiel économique agricole existant</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- préserver l'activité économique agricole sur le territoire communal</li> <li>- permettre le développement des biocarburants</li> </ul>  | <p>Le Schéma Directeur recommande de pérenniser l'activité agricole limitrophe à travers la préservation des espaces agricoles.</p> <p>L'article L-121-1 rappelle l'importance d'assurer un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles.</p> |
| <p><b>Conserver les spécificités semi-rurales de la commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le caractère semi-rural existant.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- contribuer à la préservation de l'identité de la commune, de son image patrimoniale.</li> </ul>   | <p>L'article L-121-1 préconise un équilibre entre le développement urbain et la protection des paysages.</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir une coupure d'urbanisation entre le hameau de Baires et la zone commerciale</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- contribuer à la préservation du caractère semi-rural du hameau de Baires.</li> </ul>  | <p>Le Schéma Directeur recommande de freiner et maîtriser l'urbanisation des territoires restés encore ruraux, de valoriser les identités de hameaux tels que Baires.</p>  |
| <p><b>Maîtriser l'urbanisation dans les espaces situés à l'est du territoire communal</b></p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- continuer à assurer la desserte des nouvelles constructions par les réseaux (eau, assainissement, électricité)</li> <li>- garantir une utilisation économe de l'espace</li> </ul> | <p>L'article L.121-1 prône une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, périurbains et ruraux.</p>  |

## CHAPITRE II - TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHOIX DU P.A.D.D.

Ce chapitre vise à exposer la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans les pièces réglementaires du P.L.U.

### 1. La maîtrise du développement de l'urbanisation

| Choix du P.A.D.D.  | Traduction au règlement graphique   | Traduction au règlement écrit  |
|--|---|--|
| <b>Encadrer l'extension de la commune</b>                      | Délimitation de zones 1AUA, 1AUB et 1AUBB, en continuité immédiate du tissu urbanisé  | Règlement renvoyant à une organisation cohérente des zones à urbaniser, sous forme d'un aménagement d'ensemble, avec une desserte et des espaces verts suffisants. |
|  | Report des principes d'aménagement définis dans le document « Orientations d'aménagement »  |  |
|  | Délimitation d'emplacements réservés destinés à des aménagements de voirie et à la réalisation d'équipements publics (équipements socio-éducatifs, équipements de loisirs,...)                                      |  |
| <b>Renforcer la centralité de Saint-Parres-aux-Tertres</b>     | Délimitation d'une zone UA sur la partie centrale de la commune, marquée par une certaine densité.  | Règlement visant à conforter le caractère central de la zone UA  |
|  | Délimitation d'un emplacement réservé destiné à la réalisation d'équipements publics liés à l'aménagement du cœur de ville  |  |
| <b>Favoriser un aménagement harmonieux du hameau de Baires</b> | Délimitation d'une zone 1AUD destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent, au sein de laquelle la préservation de l'ambiance et des spécificités du hameau de Baires sera recherchée. | Règlements UD et 1AUD intégrant les caractéristiques urbaines, architecturales, et paysagères du hameau de Baires.   |
|  | Délimitation d'une zone UD correspondant à de l'habitat peu dense, et au sein de laquelle les constructions représentatives de l'architecture traditionnelle champenoise sont très présentes.                       |  |
|  | Identification par l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme du patrimoine bâti remarquable.   | Prescriptions spécifiques visant à protéger le patrimoine bâti identifié   |
|  | Inscription en espaces boisés classés des boisements de qualité.  | Protection stricte (vocation boisée affirmée, défrichements interdits et coupes soumises à autorisation)   |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Améliorer les circulations routières</b> | Délimitation d'emplacements réservés destinés à des aménagements de voirie.                |  |
|   | Report des principes d'aménagement définis dans le document « Orientations d'aménagement » |  |

## 2. L'amélioration de l'entrée de ville

| Choix du P.A.D.D.                                      | Traduction au règlement graphique  | Traduction au règlement écrit  |
|--|--|--|
| <b>Conforter et requalifier le pôle commercial</b>     | Délimitation de zones UYC, 1AUY, 1AUYC et 2AUYC destinées à accueillir des activités économiques à court et long terme   | Règlement visant à améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère du pôle commercial et de l'entrée de ville, intégrant les principes d'aménagement définis dans l'étude d'entrée de ville relative à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, et renvoyant à une organisation cohérente des zones à urbaniser, sous forme d'aménagements d'ensembles, avec une desserte et des espaces verts suffisants. |
|  | Report des principes d'aménagement définis dans le document « Orientations d'aménagement »   |  |
|  | Délimitation d'une zone UYG et d'une zone 2AUYG destinées à accueillir des activités médico-sociales à court et long terme   |  |
| <b>Assurer la qualité urbaine de l'entrée de ville</b> | Report des principes d'aménagement définis dans l'étude d'entrée de ville relative à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (plantations à réaliser, zones non aedificandi, zones de limitation des hauteurs du bâti) |  |

## 3. La préservation du cadre de vie et de l'environnement

| Choix du P.A.D.D.                            | Traduction au règlement graphique   | Traduction au règlement écrit  |
|--|---|--|
| <b>Protéger et valoriser la coulée verte</b> | Inscription en espaces boisés classés des boisements de qualité   | Protection stricte (vocation boisée affirmée, défrichements interdits et coupes soumises à autorisation)   |
|  | Délimitation de zones N, correspondant aux milieux naturels à protéger  | Règlement visant à protéger les milieux naturels (et intégrant les prescriptions du P.P.R.I. dans les zones à risques)   |
|  | Délimitation de zones UL, 1AUL, 2AUL, ULR, et 2AULR, destinées à accueillir des activités sportives ou de loisirs à court et long terme | Règlement permettant, à court ou long terme, l'accueil d'activités sportives ou de loisirs (et intégrant les prescriptions du P.P.R.I. dans les zones à risques) |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Prendre en compte les risques naturels</b> | Reclassement en zone naturelle pour les zones d'habitat et les zones d'activités non urbanisées situées dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) |   |
|   | Délimitation de zones UCR et ULR dans les secteurs d'habitat et de sport/loisirs déjà urbanisés et situés dans la zone rouge du P.P.R.I.   | Règlement intégrant en partie les prescriptions du P.P.R.I. et renvoyant à la réglementation dudit P.P.R.I. |
|   | Délimitation de zones 2AULR dans les secteurs destinés à accueillir des activités sportives / de loisirs et qui sont situés dans la zone rouge du P.P.R.I.                           |   |
|   | Délimitation de zones AR et NR dans les secteurs agricoles et naturels situés dans la zone rouge du P.P.R.I.   |   |
|   | Report des zones bleue et rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et des zones inondables par remontées de nappe phréatique sur le plan 1b                              | Règlement interdisant, dans les zones inondables par remontées de nappe phréatique les sous-sols.           |

#### 4. Le maintien de l'activité agricole

| Choix du P.A.D.D.  | Traduction au règlement graphique   | Traduction au règlement écrit   |
|--|---|---|
| <b>Préserver l'économie agricole</b>   | Délimitation de zones agricoles A   | Règlement visant à préserver l'agriculture et à intégrer dans le paysage les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. |
| <b>Conserver les spécificités semi-rurales de la commune</b>                           | Préservation du caractère semi-rural du hameau de Baires par la suppression, au nord et à l'est dudit hameau, de zones IINA et INAA au profit d'une zone agricole A |   |
|  | Suppression de la zone IINA située au nord de l'Eglise au profit d'une zone agricole A  |   |
| <b>Maîtriser l'urbanisation dans les espaces situés à l'est du territoire communal</b> | Suppression de zones IINA dans la partie est du finage communal, au profit d'une zone agricole A  |   |

## CHAPITRE III - JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

### ZONES URBAINES

Les **zones urbaines** sont des zones dans lesquelles la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation est suffisante pour desservir les constructions à implanter et permet ainsi d'admettre immédiatement des constructions. Ces zones ont donc été **délimitées en fonction du degré d'équipement** des terrains (voirie, eau, assainissement, électricité...) et de la densité du bâti.

#### LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dense de centralité, à dominante d'habitat, pouvant comporter des activités commerciales, des services, ainsi que des équipements publics.

- Règlement graphique

Par rapport au P.O.S. précédent, les limites de la zone UA sont revues légèrement, de manière à ce qu'elles correspondent davantage au parcellaire. En outre, quelques parcelles supplémentaires, répondant au caractère de la zone UA, sont incluses dans ladite zone (il s'agit de parcelles situées le long de l'Avenue du Général de Gaulle).

- Règlement écrit

Les prescriptions règlementaires de la zone UA visent à respecter les spécificités de cette **zone de centralité** dont la commune souhaite **conserver l'aspect et le caractère**.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits en UA correspondent **aux constructions et activités incompatibles avec le caractère résidentiel de cette zone**. Il s'agit en effet d'interdire en UA les constructions et activités qui risquent de générer des nuisances vis-à-vis des zones résidentielles, tels que les élevages d'animaux ou les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées soumises à autorisation.

Afin de **faciliter la gestion des déchets dans les constructions à usage collectif**, ces dernières ne sont autorisées que si elles comportent un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.

Afin de **permettre un accès suffisant aux constructions**, il est demandé que le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité soit en tout point au moins égal à 4,00 mètres. Il s'agit notamment d'assurer un accès suffisant aux constructions pour les véhicules de lutte contre l'incendie.

Pour une **bonne desserte des constructions**, toute voie nouvelle devra avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Cette mesure vise principalement à assurer **un partage de l'espace cohérent** entre les différents modes de déplacement (deux-roues, piétons, voitures,...), permettant d'offrir une **qualité** et une **sécurité suffisante** des aménagements pour tous les usagers de la zone, notamment pour les modes de déplacement respectueux de l'environnement (piétons, vélos). Toutefois, en cas de voie à sens unique, l'emprise de la voie pourra être réduite à 8,00 mètres. En effet, les voies à sens unique nécessitent une bande de roulement moins large pour les automobiles qu'une voie à double sens.

Afin de **favoriser le maillage des espaces**, les impasses ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

En matière de réseaux, il est demandé l'enfouissement des lignes publiques et privées d'électricité, de téléphone et de réseaux câblés, dès que cela est jugé possible. Cet enfouissement doit **contribuer à améliorer le paysage et le cadre de vie** de la commune.

Afin de **maintenir une certaine densité urbaine au sein de cette zone de centralité**, les articles 5 et 9 ne sont pas réglementés en UA. Il s'agit en effet de conserver le caractère dense de la zone UA, de manière à préserver **l'identité et la lisibilité** de cette zone centrale au sein de la commune.

Les règles édictées aux articles 6 et 7 visent à maintenir les caractéristiques urbaines existantes du centre-ville, de manière à **préserver son identité et sa lisibilité au sein du tissu urbain**. Ainsi, afin de **maintenir un front bâti en façade sur rue** le long des avenues Henri Barbusse et Général De Gaulle, les constructions doivent s'implanter à l'alignement de ces voies. Une règle plus souple est édictée pour les constructions s'implantant sur les autres voies de la zone UA. En outre, afin de **conserver le caractère urbain assez dense de la zone** le long des avenues Henri Barbusse et Général De Gaulle, les constructions situées à l'alignement de ces voies doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales à la voie. Une règle plus souple est édictée pour les terrains situés le long des autres voies.

Afin de **permettre un ensoleillement suffisant des bâtiments**, il est imposé une distance d'au moins 10,00 mètres entre deux constructions non contiguës situées sur un même terrain. Cette distance est réduite à 3,00 mètres si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures.

Afin de **préserver la physionomie existante du centre-ville** concernant la hauteur des bâtiments, les constructions sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol, plus deux niveaux (ces deux niveaux étant constitués soit de deux étages sans combles, soit d'un étage plus un niveau de combles).

Les dispositions de l'article 11 visent à favoriser **une bonne intégration** des nouvelles constructions dans le tissu existant. Ainsi, les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local. En outre, les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui être accolées.

A l'article 12, il est demandé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations soit assuré en dehors des voies publiques. Par cette mesure, il s'agit d'imposer le stationnement des véhicules sur le terrain d'assiette de la construction, de manière à **empêcher le développement d'un stationnement anarchique sur les voies publiques** et notamment sur la bande de roulement desdites voies. En effet, un tel phénomène a souvent pour effet de causer des problèmes en matière de sécurité routière et de fluidité de la circulation. En outre, ce phénomène a pour conséquence de dévaloriser de manière importante la qualité paysagère d'un lieu.

Afin **d'assurer un minimum d'ambiance végétale** en zone UA, caractérisée par son aspect minéral, des prescriptions sont imposées en matière d'espaces libres et plantations. Ainsi, toute construction à usage d'habitat ou d'activités devra être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette.

En outre, les constructions d'activités devront être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Le C.O.S. est fixé à 1,00 afin de **respecter le caractère dense du tissu** dans cette zone centrale. Il est porté à 1,20 en cas de construction à usage d'activité économique ou de construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces règles de C.O.S. apparaissent cohérentes avec les autres règles de la zone, notamment en terme de hauteur.

## LA ZONE UC

Les zones UCA et UCB ont pour vocation principale de recevoir les **constructions à usage d'habitat**. Les commerces, services et activités économiques non nuisantes et compatibles avec le caractère résidentiel des zones sont toutefois admises. Il convient en effet d'assurer une certaine **mixité urbaine** tout en préservant le cadre de vie.

La zone UCA est une zone urbaine d'habitat pavillonnaire dense.

La zone UCB est une zone urbaine destinée principalement à l'habitat individuel de densité moyenne.

Afin de préserver leur caractère de zone bâtie, les parties de zone UC situées dans la zone rouge du P.P.R.I. seront maintenues en zone urbaine UC complétée d'une lettre « R », marquant la présence de risques. Cette disposition négociée avec les représentants de l'Etat a le mérite d'être moins pénalisante qu'un classement en zone naturelle.

### La zone UCA

- Règlement graphique

La zone UCA est délimitée uniquement sur le quartier de la Nagère. En effet, celui-ci se distingue des autres zones d'habitat de la commune par une densité de bâti plus importante.

- Règlement écrit

Les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits en zone UCA correspondent aux constructions et activités **incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone**. Il s'agit notamment des constructions et activités qui génèrent des nuisances vis-à-vis des habitations (élevages d'animaux,...). En outre, les commerces sont interdits en UCA, car la configuration urbaine de cette zone est peu propice à leur implantation : forte densité du bâti ; très peu d'espaces disponibles pour le stationnement. Par ailleurs, les sous-sols sont interdits en UCA en raison des risques d'inondation existants.

Afin de **permettre un accès suffisant aux constructions**, il est demandé que le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité soit en tout point au moins égal à 4,00 mètres. Il s'agit notamment d'assurer un accès suffisant aux constructions pour les véhicules de lutte contre l'incendie.

En matière de réseaux, il est demandé l'enterrement des lignes publiques et privées d'électricité, téléphone et de réseaux câblés. L'enfouissement de ces réseaux contribue ainsi à **l'amélioration du paysage et du cadre de vie**.

D'une manière générale, les constructions implantées dans la zone sont situées à au moins 4,00 mètres de l'alignement de la voie. Quelques constructions sont toutefois implantées à l'alignement de la voie. En outre, la majorité des constructions sont rendues mitoyennes par l'implantation d'un garage de faible hauteur en limite séparative. Les articles 6 et 7 sont réglementés de manière à **préserver ces caractéristiques urbaines qui participent à l'identité du quartier**. Il est donc demandé que les constructions s'implantent soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 4,00 mètres. L'implantation en limite séparative est permise pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 4,00 mètres à l'égout du toit le plus haut. Les constructions plus élevées devront en revanche être implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives. Il s'agit par cette mesure de limiter les vues directes sur les parcelles voisines au sein de ce quartier à la densité urbaine déjà très élevée.

En vue **d'assurer un minimum d'éclairage et d'ensoleillement**, un espace minimum de 3,00 mètres est requis entre les constructions situées sur un même terrain.

Conformément au règlement de la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface du terrain. Cette disposition vise à **limiter l'imperméabilité des terrains**.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 10,00 mètres. Cette disposition est en cohérence avec les **hauteurs existantes**. Il s'agit en effet de respecter les proportions du bâti existant de manière à préserver l'identité et l'harmonie du quartier.

Les dispositions de l'article 11 visent à **assurer une bonne intégration des constructions dans le tissu existant**. Il s'agit de **respecter l'aspect architectural** qui caractérise le quartier. Ainsi, les tons des murs, de toute menuiserie et boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux utilisés dans le quartier. De même, les tons des couvertures doivent être identiques à ceux des constructions du quartier. Afin de **limiter les risques d'inondation**, les clôtures doivent être ajourées ou grillagées. Les murs pleins et murs bahuts sont interdits.

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins de la construction devra être assuré en dehors de la voie publique. Par cette mesure, il s'agit d'imposer le stationnement des véhicules sur le terrain d'assiette de la construction, de manière à **empêcher le développement d'un stationnement anarchique sur les voies publiques** et notamment sur la bande de roulement desdites voies. En effet, un tel phénomène a souvent pour effet de causer des problèmes en matière de sécurité routière et de fluidité de la circulation.

Afin d'assurer un **minimum d'ambiance végétale**, des prescriptions sont imposées en matière d'espaces libres et plantations. Dans ces perspectives, au moins 10% de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.

Le C.O.S. est fixé à 0,60 en UCA. Ce C.O.S. apparaît **cohérent avec les autres règles** de la zone, notamment en terme de hauteur et d'emprise au sol.

## **La zone UCB**

- Règlement graphique

D'une manière générale, la délimitation de la zone UCB est similaire à celle figurant dans le P.O.S. précédent. De légères modifications sont toutefois apportées.

Ainsi, les parties de la zone UCb du P.O.S. précédent situées dans la **zone rouge** du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) ont été exclues de la zone UCB du P.L.U. et ont été renommées UCR, afin d'afficher le risque d'inondation existant dans ces zones sur le règlement graphique et de pouvoir intégrer les dispositions relatives à la réglementation du P.P.R.I.

La partie de la zone UCb du P.O.S. précédent située au niveau du hameau de Baires comprend un nombre important de constructions présentant les caractéristiques de l'architecture traditionnelle champenoise. En outre, ledit hameau présente une organisation urbaine qui se distingue du reste du tissu d'habitat (orientation des constructions nord-est / sud-ouest, implantation des constructions à l'alignement de la voie,...). Par conséquent, cette partie de la zone UCb est reclassée en zone UD, afin de pouvoir mieux prendre en compte les caractéristiques architecturales et urbaines du hameau de Baires.

Par ailleurs, les secteurs INAa du P.O.S. précédent qui ont fait l'objet d'une urbanisation depuis l'approbation de la précédente révision du P.O.S. sont reclassés en UCB.

Il est en outre à signaler que plusieurs bâtiments d'élevage, qui génèrent un périmètre d'éloignement, sont indiqués sur le règlement graphique (plan 1b) par un symbole.

- Règlement écrit

Les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits en zone UCB correspondent aux constructions et activités **incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone**. Il s'agit en effet d'interdire en UCB les constructions et activités qui risquent de générer des nuisances vis-à-vis des zones résidentielles, tels que les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées soumises à autorisation. En outre, les sous-sols sont interdits dans les parties de la zone UCB situées dans la zone bleue du P.P.R.I. ou dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappe phréatique, compte tenu des **risques d'inondation présents dans ces zones**.

Les constructions à usage agricole sont autorisées, à condition qu'elles soient situées sur le terrain d'assiette d'un corps de ferme existant à la date d'approbation de la révision n°3. Cette disposition vise à **prendre en compte les bâtiments agricoles existants en UCB tout en interdisant l'implantation de nouveaux**, car ce type de constructions est **susceptible de générer des nuisances incompatibles** avec le caractère résidentiel de la zone.

De manière à **ne pas entraver le bon fonctionnement des activités autorisées**, et dans un souci de maintien des qualités paysagères de la zone, les dépôts de déchets liés et attenants à une activité existante autorisée dans la zone sont autorisés, sous réserve que leur surface soit inférieure à 200,00 mètres carrés.

Afin de **permettre un accès suffisant**, il est demandé que le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité soit en tout point au moins égal à 4,00 mètres. Il s'agit notamment d'assurer un accès suffisant aux constructions pour les véhicules de lutte contre l'incendie.

Pour une **bonne desserte des constructions**, toute voie nouvelle devra avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Cette mesure vise principalement à assurer **un partage de l'espace cohérent** entre les différents modes de déplacement (deux-roues, piétons, voitures,...), permettant d'offrir une **qualité** et une **sécurité suffisante** des aménagements pour tous les usagers de la zone, notamment pour les modes de déplacement respectueux de l'environnement (piétons, vélos). En outre, afin de **favoriser un bon maillage du tissu urbain**, les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

En matière de réseaux, il est demandé l'enterrement des lignes publiques et privées d'électricité, téléphone et de réseaux câblés. L'enfouissement de ces réseaux contribue en effet à **l'amélioration du paysage et du cadre de vie**.

En terme d'implantation des constructions, il est à noter que le tissu ancien est, d'une manière générale, caractérisé par une implantation à l'alignement de la voie. Afin de favoriser la préservation de l'identité communale, il convient de prendre en compte cette particularité urbaine. Le tissu récent, en revanche, est généralement implanté en retrait de la voie de 5,00 mètres ou plus, de manière à permettre le développement de verdure et de jardins en bordure de voie et de créer un espace tampon entre la construction et la voirie (atténuation des nuisances sonores de la voie, stationnement des véhicules devant la construction). La réglementation de l'article 6 vise à **respecter ces caractéristiques du tissu**. Il est ainsi demandé que les constructions s'implantent soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions du tissu ancien ou du tissu récent sont en règle générale implantées avec un retrait d'au moins 3,00 mètres. Cette caractéristique permet de favoriser une certaine transparence visuelle des espaces et confère au tissu urbain un caractère assez aéré et une ambiance particulière. La réglementation de l'article 7 vise à **respecter ces caractéristiques du tissu**. Il est ainsi demandé que les constructions soient implantées à au moins 3,00 mètres des limites séparatives. Toutefois, les constructions dont la hauteur n'excède pas 4,00 mètres à l'égout du toit le plus haut peuvent être implantées en limite(s) séparative(s). Cette disposition vise à conférer davantage de souplesse, en matière d'implantation, pour les constructions de petit gabarit, et notamment pour les constructions annexes (garages, remises,...).

En vue **d'assurer un minimum d'éclaircissement et d'ensoleillement**, un espace minimum de 4,00 mètres est requis entre des constructions non contiguës situées sur un même terrain. Toutefois, si les

deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures, cette distance est réduite à 3,00 mètres.

Les dispositions établies à l'article 9 visent à **limiter l'imperméabilisation** des terrains. Ces dispositions visent également à **respecter la densité existante** du tissu urbain, de manière à **préserver l'identité communale** (préservation du caractère aéré du tissu urbain et du caractère semi-rural de la commune).

Les constructions sont limitées à un rez-de-chaussée, plus un étage, plus un niveau de combles, afin de **respecter les hauteurs existantes** au sein de la zone. Pour la même raison, la hauteur des immeubles collectifs est limitée à un rez-de-chaussée, plus deux niveaux (ces deux niveaux étant constitués soit de deux étages sans combles, soit d'un étage plus un niveau de combles). La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 15,00 mètres. Cette règle vise à **limiter l'impact visuel** desdites constructions ou installations **dans le paysage**.

Les dispositions de l'article 11 visent à **favoriser une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant**.

Des règles spécifiques sont également édictées pour les clôtures. Elles visent à assurer à ces éléments de la composition urbaine **un traitement paysager de qualité**. En effet, que ce soit dans l'habitat ancien ou dans l'habitat récent, ces éléments participent de manière importante à la qualité du tissu urbain. Dans l'habitat récent, par exemple, où les constructions sont généralement implantées en retrait de l'alignement de la voie, les clôtures sont très souvent l'élément situé en premier plan et donc perçue avant la façade de la construction. A l'article 11, il est ainsi précisé que les brises-vues (tels que bambous, cannisses,...) sont interdits dans la zone. En effet, ce type d'installations a un impact visuel négatif très fort dans le paysage. Leur interdiction dans la zone UCB, mais également dans la quasi-totalité des autres zones du P.L.U., vise à améliorer fortement la qualité du paysage de la commune.

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins de la construction devra être assuré en dehors de la voie publique. Par cette mesure, il s'agit d'imposer le stationnement des véhicules sur le terrain d'assiette de la construction, de manière à **empêcher le développement d'un stationnement anarchique sur les voies publiques** et notamment sur la bande de roulement desdites voies. En effet, un tel phénomène a souvent pour effet de causer des problèmes en matière de sécurité routière et de fluidité de la circulation.

Afin d'assurer un **minimum d'ambiance végétale**, des prescriptions sont imposées en matière d'espaces libres et plantations. Dans ces perspectives, au moins 10% de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.

Le C.O.S. est fixé à 0,50 afin de **respecter le caractère moyennement dense du tissu** de cette zone d'habitat. Il est porté à 1,00 en cas de bâtiments à usage d'activité économique, de services publics à usage sanitaire, hospitalier ou scolaire. Ces règles de C.O.S. apparaissent cohérentes avec les autres règles de la zone UCB, notamment en terme de hauteur et d'emprise au sol.

## **La zone UCR**

- Règlement graphique

La zone UCR correspond aux espaces urbanisés de la zone UCb du P.O.S. précédent situés en zone rouge du P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondation). Ce classement, négocié avec les représentants de l'Etat, a le mérite d'être moins pénalisant qu'un classement en zone naturelle et permet de prendre en compte le caractère bâti des espaces. Dans la zone UCR, les dispositions du règlement de la zone rouge du P.P.R.I. s'appliquent. Ces dispositions, très restrictives en matière de constructibilité, visent à prendre en compte les risques d'inondation en présence.

- Règlement écrit

Etant donné que **l'ensemble de la zone UCR est comprise dans la zone rouge du P.P.R.I.**, le règlement de cette zone intègre certaines prescriptions du règlement de la zone rouge du P.P.R.I. et renvoie auxdites prescriptions.

Ainsi, seules les occupations et utilisations du sol autorisées dans le règlement de la zone rouge du P.P.R.I. sont admises en UCR. De surcroît, en raison des **risques d'inondation**, il est précisé que les terrains de campings et le stationnement des caravanes sont interdits.

En matière de clôtures, il est exigé, à l'article 11, que celles-ci soient ajourées ou grillagées. Les murs pleins et murs bahuts sont interdits. Ces mesures ont pour objectif de **limiter au maximum la gêne de l'écoulement des eaux en cas d'inondation**.

Pour les **mêmes raisons**, il est précisé à l'article 13 que les clôtures pourront être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives, mais que celles-ci devront limiter au maximum la gêne de l'écoulement en cas d'inondation.

Les dispositions fixées aux articles 6 à 8, 10 à 12 et 14 sont, d'une manière générale, similaires aux dispositions fixées dans la zone UCB pour ces articles, dans la mesure où il convient de **maintenir une cohérence architecturale et urbaine entre la zone UCR et la zone UCB**, car ces zones sont toutes les deux des zones urbaines d'habitat pavillonnaire de densité moyenne et sont limitrophes.

## LA ZONE UD

La zone UD est une zone de faible densité dans laquelle les constructions représentatives de l'architecture traditionnelle champenoise sont très présentes.

- Règlement graphique

La zone UD est délimitée sur la partie urbanisée du hameau de Baires. Cette dernière était classée en zone UCb dans le P.O.S. précédent. Ce changement de classement a pour objectif principal de créer une réglementation qui prenne davantage en compte l'urbanisme et l'architecture traditionnels champenois qui caractérisent le hameau.

Une partie de la zone est identifiée en tant qu'éléments de paysage à protéger au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme. Il s'agit en effet de protéger de la démolition certaines constructions patrimoniales du hameau en raison de leurs qualités architecturales (granges,...), en soumettant lesdites constructions au permis de démolir.

- Règlement écrit

Les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits dans la zone UD correspondent aux constructions et activités **incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone**, telles que les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées soumises à autorisation.

En outre, compte tenu de la forte volonté communale de **préserver l'ambiance particulière et les spécificités du hameau de Baires**, les constructions nouvelles comportant plus de trois logements sont interdites en UD. Il s'agit en effet à travers cette disposition de respecter les caractéristiques urbaines du hameau, ce dernier étant composé presque exclusivement par de l'habitat individuel. Pour la même raison (volonté de **respecter les caractéristiques architecturales et urbaines** du hameau), les travaux d'extension ou d'aménagement sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique, sont autorisés sous réserve qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales, ou historiques desdites constructions.

En raison du **caractère semi-rural du hameau**, de sa **proximité immédiate des zones agricoles**, et de **l'existence de plusieurs constructions destinées à l'activité agricole** (fermes, granges,...), les constructions à usage agricole sont autorisées en UD, à condition qu'elles soient situées sur le terrain d'assiette d'un corps de ferme existant.

Le hameau de Baires est constitué par un tissu résidentiel particulièrement **aéré**, caractérisé par des constructions traditionnelles implantées sur des terrains variant de **800 à 1400m<sup>2</sup> en moyenne**. Dans les secteurs du hameau caractérisés par la présence de corps de fermes organisés autour de cours importantes, la superficie des terrains dépasse même 2000 m<sup>2</sup>. Afin de **préserver cette urbanisation traditionnelle** et **l'intérêt paysager** de la zone (le hameau de Baires bénéficie d'une végétalisation

importante, rendue possible notamment grâce au caractère aéré de son tissu), des règles spécifiques ont été édictées à l'article 5 de la zone UD. Ces règles s'inscrivent dans des objectifs de **préservation du caractère aéré du tissu du hameau de Baires**, de **préservation** de son **caractère semi-rural**, de **maintien de ses ambiances urbaines** et de ses **qualités paysagères**. Ces règles visent en outre à respecter l'existence **d'une tradition d'habitat peu dense** au sein de la commune.

Pour qu'un terrain soit constructible, il est ainsi exigé, dans le cas de réalisation d'une seule construction à usage d'habitat et/ou d'activité par terrain, une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>. En outre, dans le cas de réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat et/ou d'activité sur un même terrain, une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup> pour chaque construction est demandée.

Les règles fixées aux articles 6 et 7 visent à **préserv**er les **caractéristiques urbaines existantes du hameau**. Il est ainsi demandé qu'au moins une des constructions (soit annexe, soit construction principale) soit implantée à l'alignement de la voie. Toutefois, les constructions peuvent être implantées avec un recul lorsque le terrain ne dispose pas d'une façade sur rue. En outre, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à au moins 3,00 mètres des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse ne doit pas excéder 4,00 mètres.

Afin de **limiter l'imperméabilisation** des terrains, et de **maintenir le caractère aéré** de la zone, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 50 % dans le cas de constructions à usage d'activités, mais est réduite à 20 % en zone bleue du P.P.R.I. (conformément aux dispositions du règlement de la zone bleue du P.P.R.I.).

Les hauteurs maximales imposées aux nouvelles constructions respectent les hauteurs des constructions existantes. Cette mesure vise à **conserver les proportions existantes du bâti du hameau**.

Des dispositions spécifiques sont édictées à l'article 11. Elles **prennent en compte les caractéristiques architecturales du hameau, afin de favoriser une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant**. Ainsi, il est demandé que la ligne de faitage des constructions à usage principal soit orientée nord-est / sud-ouest, que la pente des toitures des constructions à usage principal ne puisse être inférieure à 40 °, et que la façade visible de la rue comporte des éléments en bois.

Le C.O.S. est fixé à 0,40 afin de **respecter le caractère aéré du tissu** dans cette zone d'habitat de faible densité. Il est porté à 0,50 en cas de constructions à usage d'activité économique, ou de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ce C.O.S. apparaît cohérent avec les autres règles de la zone UD, notamment en terme de hauteur et d'emprise au sol.

## LA ZONE UL

La zone UL est une zone urbaine destinée principalement aux activités de loisirs et de sports ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Règlement graphique

Sont classés en zone UL les espaces urbanisés de la commune où sont présentes les constructions liées au sport et aux loisirs. Il s'agit du secteur du complexe sportif de Foicy, classé en zone INAL dans le P.O.S. précédent, ainsi que le secteur comprenant les vestiaires du stade municipal de football.

- Règlement écrit

Les règles édictées pour la zone UL ont pour objectif de **permettre une bonne intégration des constructions dans l'environnement**. Elles renvoient d'une manière générale aux dispositions de la zone UCB. Toutefois, certaines règles sont **spécifiques** à la zone UL.

Ainsi, afin de **répondre à la vocation de la zone UL**, seules les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports et des loisirs non motorisés sont autorisées dans la zone, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions

d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées ainsi qu'à l'hébergement des sportifs.

Compte tenu des **hauteurs parfois importantes nécessaires à la bonne pratique de certains sports**, la hauteur maximale des constructions en zone UL, mesurée du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 15,00 mètres.

Les prescriptions fixées à l'article 11 doivent permettre une **bonne insertion des constructions dans l'environnement**, notamment en terme de forme, de toitures et de clôtures.

## **LA ZONE ULR**

La zone ULR, délimitée sur la partie urbaine de la commune, est destinée à recevoir les équipements sportifs et de loisir. L'ensemble de la zone est située dans la zone rouge délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme.

- Règlement graphique

Sont classés en zone ULR les espaces urbanisés de la commune compris dans la zone rouge du P.P.R.I. et où sont présentes les constructions liées au sport et aux loisirs. Il s'agit du pôle sportif communal, comprenant notamment le terrain de football municipal.

La lettre « R » figurant dans le nom de la zone marque la présence de risques. Cette disposition négociée avec les représentants de l'Etat a le mérite d'être moins pénalisante qu'un classement en zone naturelle.

- Règlement écrit

D'une manière générale, les dispositions de la zone ULR renvoient aux dispositions de la zone UL. Plusieurs adaptations sont toutefois apportées de manière à **prendre en compte le caractère inondable de la zone**.

Ainsi, l'ensemble de la zone ULR étant comprise dans la **zone rouge du P.P.R.I.**, seules les occupations et utilisations du sol autorisées dans le règlement de la zone rouge dudit P.P.R.I. sont admises en ULR. En raison du **caractère inondable** de la zone, il est précisé que les terrains de campings et le stationnement des caravanes sont interdits. Les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile sont également interdits dans un souci de préservation du paysage.

Dans un souci de **prise en compte des problématiques paysagères**, il est demandé que la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, n'excède pas 10,00 mètres.

En matière de clôtures, il est exigé que celles-ci soient ajourées ou grillagées. Les murs pleins et murs bahuts sont interdits. Ces mesures ont pour objectif de **limiter au maximum la gêne de l'écoulement des eaux en cas d'inondation**.

Pour les **mêmes raisons**, il est précisé à l'article 13 que les clôtures pourront être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives, mais que celles-ci devront limiter au maximum la gêne de l'écoulement en cas d'inondation.

## **LA ZONE US**

La zone US est une zone urbaine, destinée exclusivement à l'accueil des gens du voyage.

- Règlement graphique

Cette zone est délimitée près du lieu-dit « Le grand pont », à l'ouest du finage, et correspond à l'ancien secteur INAs destiné à l'accueil des gens du voyage. Le classement en US de ce secteur, aujourd'hui urbanisé, résulte du souhait de la commune de conserver un espace spécialement dédié à l'accueil des gens du voyage, en complément de l'espace similaire et limitrophe situé sur la commune de Troyes.

- Règlement écrit

Les règles édictées pour cette zone sont, d'une manière générale, identiques aux règles de la zone INAs du P.O.S. précédent. Elles visent à maintenir une cohérence urbaine et architecturale entre les nouvelles constructions et les constructions existantes. Ces règles sont en outre cohérentes avec les règles du P.L.U. de Troyes concernant l'espace d'accueil des gens du voyage similaire et limitrophe à la zone US de Saint-Parres-aux-Tertres.

A l'article 4, il est précisé que l'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles (eaux pluviales), et que les constructions doivent disposer des moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

## **LA ZONE UY**

La zone UY est une zone urbaine destinée principalement aux **activités économiques**.

- Règlement graphique

Par rapport à l'ensemble de la zone UY du P.O.S. précédent, seules les zones UY situées à l'ouest du finage (de part et d'autre de la Seine) maintiennent leur dénomination UY. En effet, les zones UY situées à l'est du finage (à proximité de la rocade), sont renommées en UYC (pour celles spécialisées dans l'accueil d'activités commerciales) et en UYG (pour celles spécialisées dans l'accueil d'activités médico-sociales). Ces changements ont pour objectif de mieux identifier la nature et la spécialisation des zones d'activités sur le règlement graphique.

- Règlement écrit

La zone UY étant **réservée aux activités économiques**, seules les constructions et occupations du sol liées aux activités économiques sont autorisées dans la zone, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées sont également admises en UY. Dans un souci de **préservation de la qualité du cadre de vie des zones d'habitation voisines à la zone UY**, les activités économiques qui engendrent des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel desdites zones sont interdites. En outre, dans un souci de **sécurité**, les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées dont le rayon d'affichage est égal ou supérieur à 3000,00 mètres sont interdites.

Pour une **bonne desserte des constructions**, toute voie nouvelle devra avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Cette mesure vise principalement à assurer **un partage de l'espace cohérent** entre les différents modes de déplacement (deux-roues, piétons, voitures,...), permettant d'offrir une **qualité** et une **sécurité suffisante** des aménagements pour tous les usagers de la zone. De plus, afin de **favoriser le maillage des espaces**, les impasses ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement.

Afin de **prendre en compte la législation** des installations classées qui interdit le rejet dans les eaux souterraines des eaux susceptibles d'être polluées, une règle est introduite dans l'article 4. Elle stipule que les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

Pour des raisons de **sécurité** (sécurité routière, lutte contre l'incendie), de **transparence visuelle des espaces**, de **prise en compte du stationnement** sur le terrain d'assiette des constructions, il est demandé que les constructions s'implantent à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies, et à au moins 3,00 mètres des limites séparatives. Toutefois, les constructions pour lesquelles des mesures visant à éviter la propagation des incendies ont été prévues peuvent s'implanter en limite séparative. Cependant, lorsque la zone UY est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions implantées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur à l'égout supérieure à 4,00 mètres, de manière à **préserver un minimum d'ensoleillement aux constructions d'habitation limitrophes**.

De manière à **laisser une certaine souplesse** quant à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, l'article 8 n'est pas réglementé.

Afin de **limiter l'imperméabilisation des terrains** dans la zone bleue du P.P.R.I., l'emprise au sol des constructions situées dans ladite zone est limitée à 20% de la surface du terrain.

La hauteur maximale des constructions en zone UY est fixée de manière à **respecter les hauteurs des constructions déjà existantes** dans ladite zone. Cette réglementation vise à maintenir une certaine **cohérence** en terme de hauteur entre les constructions existantes et les nouvelles constructions. Ainsi, les constructions à usage d'habitation sont limitées à un rez-de-chaussée, plus un étage, plus un niveau de combles. La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12,00 mètres au sommet.

Les prescriptions fixées à l'article 11 visent à favoriser une **bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant**. En outre, afin de **limiter les nuisances visuelles générées par les bennes à déchets**, il est demandé que lesdites bennes soient masquées par un écran végétal ou par tout autre élément s'insérant dans le milieu environnant.

Afin d'assurer un **minimum d'ambiance végétale dans la zone**, des prescriptions sont imposées en matière d'espaces libres et plantations. Dans ces perspectives, au moins 5% de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.

## **LA ZONE UYC**

La zone UYC est une zone urbaine destinée principalement aux activités commerciales et de service.

- Règlement graphique

La zone UYC délimitée sur le règlement graphique correspond à la partie de la zone UY du P.O.S. précédent où sont installées les activités commerciales et de service. La dénomination « UYC » plutôt que « UY » résulte du souhait de la municipalité d'affirmer la vocation commerciale du site.

Des plantations à réaliser sont délimitées dans la zone. Celles délimitées à l'ouest de la zone UYC (près du lieu-dit « Pinte de vin ») visent à assurer une zone de transition entre la zone commerciale et les autres zones urbaines ou à urbaniser de la commune (zones d'habitat / zone d'urbanisation future à vocation de sport et loisirs). Il s'agit d'atténuer les éventuelles nuisances visuelles engendrées par l'implantation d'activités commerciales. Il s'agit également de permettre une meilleure distinction entre la zone d'activités et les zones d'habitat / de sport et loisirs. La trame délimitée à l'est de la zone UYC (près de la limite communale) vise à favoriser la mise en place d'un paysage de qualité au niveau de l'entrée de ville.

En outre, un recul de 20 mètres par rapport à la voie sise au nord-est de la parcelle n°108 est imposé aux futures constructions de cette parcelle, de manière à préserver des vues ouvertes sur l'intérieur de la zone commerciale de la Porte du Lac depuis la RD147, et notamment sur les établissements commerciaux existants (maintien d'un « effet vitrine » pour ces établissements).

- Règlement écrit

D'une manière générale, les règles fixées pour cette zone sont les mêmes que celles établies pour la zone 1AUYC limitrophe (voir la partie « justifications du règlement écrit » de la zone 1AUYC du présent rapport), dans la mesure où une certaine **cohérence architecturale, urbaine et paysagère est souhaitée par la municipalité pour l'ensemble du pôle commercial** d'entrée de ville. Les dispositions retenues par la commune pour les zones 1AUYC, UYC et UYG visent à **améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'ensemble de la zone commerciale** de Saint-Parres-aux-Tertres.

Une disposition est toutefois spécifique à la zone UYC : lorsque la zone UYC est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, supérieure à 4,00 mètres. Cette disposition vise, dans le cas où des constructions commerciales viendraient à s'implanter en limite d'une zone d'habitations, à **limiter certaines nuisances générées par lesdites constructions commerciales** (perte d'ensoleillement pour les constructions d'habitation, nuisances visuelles).

## LA ZONE UYG

La zone UYG est une zone urbaine destinée exclusivement aux activités médico-sociales.

- Règlement graphique

La zone UYG délimitée sur le règlement graphique correspond à la partie de la zone UY du P.O.S. précédent où sont installées les activités médico-sociales. Le classement et la délimitation de cette zone résulte de la volonté de la municipalité d'identifier et de développer sur le territoire communal un pôle économique spécialisé dans le domaine des activités médico-sociales.

De manière à respecter les principes figurant dans l'étude réalisée pour assurer un traitement paysager de qualité en entrée de ville et d'agglomération (voir l'annexe du présent rapport intitulée « Additif à l'étude d'entrée de ville »), une trame de plantations à réaliser a été délimitée le long de la rocade. Pour la même raison, une zone *non aedificandi* a été délimitée le long de la rocade. La ligne de plantations vise à permettre une bonne intégration des constructions d'activités dans le paysage. La zone *non aedificandi* constitue une marge de recul pour les éventuelles constructions qui viendraient à s'implanter aux abords de la rocade. Elle vise notamment à atténuer les nuisances sonores et visuelles générées par ladite voie.

- Règlement écrit

D'une manière générale, les règles fixées pour cette zone sont les mêmes que celles établies pour la zone 1AUYC limitrophe (voir la partie « justifications du règlement écrit » de la zone 1AUYC du présent rapport), dans la mesure où une certaine **cohérence architecturale, urbaine et paysagère est souhaitée par la municipalité pour l'ensemble du pôle commercial** d'entrée de ville. Les dispositions retenues par la commune pour les zones 1AUYC, UYC et UYG visent à **améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'ensemble de la zone commerciale** de Saint-Parres-aux-Tertres.

## ZONES A URBANISER

Elles sont délimitées sur les terrains les plus aptes à supporter l'extension de la commune. Ce sont des zones à caractère naturel ou agricole qui seront ouvertes à l'urbanisation sous certaines conditions, et notamment sous réserve d'une **organisation cohérente**. Elles sont délimitées en vue de permettre le développement de la commune.

## LES ZONES 1AU

Les zones 1AU sont destinées à une urbanisation future à **court terme**. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble desdites zones. En conséquence, ces zones permettent dès à présent la réalisation d'opérations d'aménagement, sous réserve que celles-ci respectent les dispositions du règlement ainsi que les principes d'aménagement figurant dans le document "orientations d'aménagement" du P.L.U.

Dans ces zones, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Il s'agit en effet d'assurer un aménagement cohérent et de qualité au sein de ces zones d'urbanisation future.

### La zone 1AUA

La zone 1AUA est une zone d'urbanisation future qui présente une vocation principale d'habitat de densité assez élevée, mais peut également accueillir des constructions d'intérêt collectif (maison de retraite, équipements socio-éducatif,...) ou des commerces de proximité.

Plusieurs phases de réalisation sont possibles. Toutefois, si le projet ne concerne pas l'ensemble de la zone, il ne devra pas en compromettre l'urbanisation ultérieure.

De surcroît, au sein de la zone 1AUA, il convient que soit réalisé un aménagement de qualité s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'espace. La réalisation de schémas d'organisation fonctionnelle a permis de concevoir des **principes d'aménagement** favorisant une bonne desserte de la zone et privilégiant un cadre de vie de qualité. Les schémas présentant ces principes (maillage des voiries, accroches au réseau existant, espaces verts,...) sont exposés sous forme de croquis dans le document "orientations d'aménagement". En outre, sont reportés sur le règlement graphique les principes d'accroche des futures voies de desserte sous forme de flèches.

La surface de la zone 1AUA atteint environ 6 hectares. Toutefois, dans cette zone, il est prévu de réaliser des constructions d'intérêt public, tels qu'un centre socio-éducatif. La totalité de l'espace de la zone ne sera donc pas dédié uniquement à l'habitat.

Une fois entièrement urbanisée, cette zone devrait accueillir entre 100 et 250 personnes environ (ce chiffre dépend surtout du type de construction réalisée : constructions mitoyennes,...).

- Règlement graphique

Une zone 1AUA est délimitée près du lieu-dit « Les Fourneaux ». Il s'agit d'un espace de comblement du tissu urbain, déjà classé en INAA dans le P.O.S. précédent. Cette zone 1AUA est destinée à permettre la réalisation d'un type d'habitat plus dense (constructions mitoyennes) que dans les autres zones d'urbanisation future destinées à l'habitat.

- Règlement écrit

Afin d'assurer un **aménagement cohérent et de qualité** dans cette zone, les constructions qui ne s'intègrent pas dans le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement sont interdites. De plus, les constructions ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

En outre, **afin de limiter les nuisances sonores, olfactives et visuelles** dans cette zone destinée à accueillir principalement de l'habitat, les types d'occupation ou d'utilisation du sol susceptibles de générer de telles nuisances sont interdits. Il s'agit notamment des constructions à usage agricole, des élevages d'animaux, des entrepôts, des dépôts collectifs de véhicules à l'air libre, des dépôts collectifs de caravanes à l'air libre, des dépôts de déchets de toute nature.

Concernant les articles 3 à 14 du règlement de la zone 1AUA, les règles sont, d'une manière générale, identiques à celles énoncées pour la zone UCB, **dans la mesure où la zone 1AUA est appelée, à terme, à intégrer la zone urbaine.**

Toutefois, à l'article 9, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 50% en zone 1AUA. Cette disposition, qui permet de conférer à la zone 1AUA une densité urbaine un peu plus élevée que dans la zone UCB et que dans les autres zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, vise à **respecter les principes de l'orientation d'aménagement prévue pour le secteur dit « du Pas du Tertre »** (voir le document n°2 du P.L.U. intitulé « Orientations d'Aménagement »). En effet, dans le cœur dudit secteur, il est envisagé de **permettre l'implantation d'un bâti structurant assez dense sur le front de voie, notamment sous la forme de constructions d'habitation mitoyennes**, afin de « créer » un réel espace urbain.

Afin **d'assurer un traitement paysager de qualité** à la zone, il est demandé que les espaces verts communs respectent les principes figurant dans les orientations d'aménagement.

### **La zone 1AUB**

La zone 1AUB est une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent. Elle présente une vocation principale d'habitat de densité moyenne, mais peut également accueillir des constructions d'intérêt collectif ou des commerces de proximité.

Comme en zone 1AUA, plusieurs phases de réalisation sont possibles en zone 1AUB. Toutefois, si le projet ne concerne pas l'ensemble de la zone, il ne devra pas en compromettre l'urbanisation ultérieure.

Au sein de la zone 1AUB, il convient que soit réalisé un aménagement de qualité s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'espace (voir les principes d'aménagement figurant dans le document "orientations d'aménagement" du P.L.U.).

La surface totale de la zone 1AUB atteint environ 16 hectares. Toutefois, dans cette zone, il est prévu de réaliser des constructions d'intérêt public. La totalité de l'espace de la zone ne sera donc pas dédié uniquement à l'habitat. Une fois entièrement urbanisée, la zone 1AUB devrait accueillir une population d'environ 550 personnes.

- **Règlement graphique**

La partie nord de la zone INAA du P.O.S. précédent située au lieu-dit « Les Fourneaux » est reclassée en 1AUB. Il s'agit en effet d'un espace de comblement du tissu urbain qui constitue un territoire d'enjeu pour le développement communal compte tenu de sa situation (proximité du centre-ville notamment).

La zone INAA du P.O.S. précédent située au lieu-dit « Le Champ de la Cloche » est reclassée en 1AUB. Toutefois, la partie urbanisée de ladite zone INAA est reclassée en zone UCB.

Une troisième zone 1AUB est délimitée le long du chemin dit de la vallée de Judas. Cette zone non construite, enclavée au sein de zones d'habitat existantes, constitue un espace de comblement pour la commune. Il s'agit de créer une continuité résidentielle et de renforcer la cohérence urbaine dans cette partie de la commune.

- **Règlement écrit**

La règlementation de la zone 1AUB est, d'une manière générale, identique à celle de la zone 1AUA, étant donné le **caractère similaire** de ces deux zones. En effet, ces deux zones sont appelées à terme, à **intégrer la zone urbaine.**

Toutefois, sur le plan de la densité urbaine, les orientations d'aménagements définies pour les zones 1AUB diffèrent légèrement de celle définie pour la zone 1AUA dans le sens où les densités envisagées dans les zones 1AUB sont légèrement inférieures à celles prévues au sein de la zone 1AUA. Par conséquent, l'emprise au sol des constructions d'habitat est limitée à 35 % de la surface du terrain en zone 1AUB.

### **La zone 1AUBB**

La zone 1AUBB est une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent. Elle est réservée à l'habitat individuel de faible densité.

Comme en zone 1AUA, plusieurs phases de réalisation sont possibles en zone 1AUBB.

Au sein de la zone 1AUBB, il convient que soit réalisé un aménagement de qualité s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'espace (voir les principes d'aménagement figurant dans le document "orientations d'aménagement" du P.L.U.).

La surface totale de la zone 1AUBB atteint environ 7800 m<sup>2</sup>. Une fois entièrement urbanisée, la zone devrait accueillir une population d'environ 30 personnes.

- Règlement graphique

Une zone 1AUBB est délimitée le long du Sentier des Grèves, à l'ouest du territoire (à proximité du complexe sportif de Foicy), en limite communale avec Troyes.

Cette zone s'inscrit dans la continuité d'un tissu urbain peu dense. Bien que bénéficiant de la proximité immédiate des réseaux (eau, assainissement, électricité), elle présente des problèmes importants en matière de desserte par la voirie. En effet, la desserte actuelle, à savoir le Sentier des Grèves présente une emprise de seulement 4,00 mètres, ce qui est tout à fait insuffisant pour desservir une opération d'environ 9 lots comme cela est envisagé dans cette zone. En outre, ce sentier se rétrécit à 2,00 mètres sur le territoire de Troyes. Aucun débouché sur la rue du Grand Véon (à Troyes) n'est donc actuellement possible pour les habitants du quartier du Sentier des Grèves de Saint-Parres-aux-Tertres (quartier compris entre la digue de Foicy et la limite communale, de part et d'autre de la rue du Sentier des Grèves). Dans le cadre de l'aménagement du secteur, il conviendra donc d'élargir l'emprise du Sentier des Grèves à 10,00 mètres et de lui trouver un prolongement jusqu'à la rue du Grand Véon, afin que la circulation générée par les nouvelles constructions ne vienne encore aggraver les problèmes de circulation existants dans le quartier du Sentier des Grèves. La voie permettant la connexion du futur quartier avec la rue du Grand Véon devra impérativement être réalisée avant d'implanter toute construction dans ledit quartier. Deux options de tracé pour cette voie sont envisagées (voir le document "orientations d'aménagement" du P.L.U.).

- Règlement écrit

La réglementation de la zone 1AUBB est, d'une manière générale, identique à celle de la zone 1AUB, étant donné le **caractère similaire** de ces deux zones (zones à urbaniser à court terme à vocation d'habitat, destinées à intégrer la zone UCB). Toutefois, en zone 1AUBB, la municipalité a souhaité interdire toute construction à l'exception des constructions à usage d'habitat individuel et leurs annexes. Cette mesure vise à **respecter le caractère de faible densité du tissu résidentiel du quartier du Sentier des Grèves** (quartier compris entre la digue de Foicy et la limite communale, de part et d'autre de la rue du Sentier des Grèves) et **prend en compte la faible superficie de la zone 1AUBB**. En effet, la zone 1AUBB constitue une extension limitée dudit quartier.

Pour une **bonne desserte des constructions**, toute voie nouvelle devra avoir une emprise minimum de 10,00 mètres (emprise réduite à 8,00 mètres s'il s'agit d'un sens unique ou si la voie ne dessert pas plus de trois lots). Cette mesure vise principalement à assurer **un partage de l'espace cohérent** entre les différents modes de déplacement (deux-roues, piétons, voitures,...), permettant d'offrir une **qualité** et une **sécurité suffisante** des aménagements pour tous les usagers de la zone.

Les hauteurs sont limitées à un rez-de-chaussée, plus un niveau (soit un étage, soit combles), dans le **respect des hauteurs des constructions existantes du quartier du Sentier des Grèves**. Pour la même raison, la hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 8,00 mètres.

De manière à **respecter le caractère de faible densité** du tissu résidentiel du quartier du Sentier des Grèves, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

## La zone 1AUD

La zone 1AUD est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat de faible densité destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent. L'urbanisation de cette zone, qui constitue une extension du hameau de Baires, s'attachera à préserver l'ambiance et les spécificités du hameau.

Comme pour les zones 1AUA et 1AUB, les constructions et utilisations du sol autorisées en 1AUD devront s'intégrer dans le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement.

La surface totale de la zone 1AUD atteint environ 4,5 hectares. Une fois entièrement urbanisée, cette zone devrait accueillir une population d'environ 100 personnes.

- Règlement graphique

Une zone 1AUD est délimitée au lieu-dit « Baires », sur un espace non construit enclavé au sein du tissu existant du hameau de Baires. Cet espace était classé en INAA dans le P.O.S. précédent. Son nouveau classement en 1AUD vise à prendre davantage en compte les spécificités urbaines et architecturales du hameau dans les projets d'urbanisation de la zone.

- Règlement écrit

D'une manière générale, les règles édictées pour la zone 1AUD sont les mêmes que celles fixées pour la zone UD, dans la mesure où la zone 1AUD est destinée, à l'avenir, à **intégrer la zone UD**.

Ainsi, en zone 1AUD, pour qu'un terrain soit constructible, il est exigé dans le cas de réalisation d'une seule construction à usage d'habitat et/ou d'activité par terrain une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>. En outre, dans le cas de réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat et/ou d'activité sur un même terrain, une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup> pour chaque construction est demandée.

Cette réglementation est **cohérente** avec celle édictée en zone UD. Elle vise, comme en UD, à s'inscrire dans des objectifs de **respect des caractéristiques urbaines** du hameau comme les formes parcellaires, de **maintien des ambiances particulières** et des **qualités paysagères** propres au hameau de Baires. Il s'agit en effet de privilégier en zone 1AUD un développement urbain qui soit **en cohérence** avec le tissu existant du hameau de Baires, dans un objectif de **continuité urbaine** et **d'intégration paysagère**. L'urbanisation traditionnelle du hameau de Baires se caractérise effectivement par un parcellaire dont la taille moyenne varie de **800 à 1400m<sup>2</sup>**.

La réglementation de l'article 5 de la zone 1AUD respecte en outre l'existence **d'une tradition d'habitat peu dense** au sein de la commune.

A l'article 13, il est demandé que la palette de végétaux à utiliser dans la zone soit choisie parmi les essences locales inféodées aux milieux humides, de manière à respecter les spécificités de la végétation du secteur de Baires.

## La zone 1AUE

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future destinée à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Règlement graphique

Une zone 1AUE est délimitée au sud-ouest du lieu-dit « Croix de Belley ». En délimitant cette zone, la municipalité a souhaité créer un site capable d'accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif de la commune, tels que les équipements liés aux services techniques municipaux. Ce site est adapté à l'accueil de ce type de constructions ou installations en raison de son éloignement relatif des zones

d'habitat et de sa bonne desserte. Etant donné leur caractère de service public / d'intérêt collectif, le château d'eau et le cimetière sont intégrés dans la zone 1AUE.

- Règlement écrit

Compte tenu du **caractère** de la zone 1AUE, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans cette zone, ainsi que les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En conséquence, seules les dispositions relatives auxdites constructions et installations figurent dans le règlement de cette zone.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 25,00 mètres. Cette hauteur est supérieure à la hauteur fixée dans les autres zones du P.L.U. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de manière à **permettre la réalisation d'antennes au sommet du château d'eau**.

Aux articles 11 et 13, des dispositions spécifiques sont fixées, notamment en matière de clôtures et de plantations, de manière à assurer une **bonne insertion des constructions dans l'environnement**.

### **La zone 1AUL**

La zone 1AUL est une zone d'urbanisation future destinée principalement aux activités de sports et de loisirs ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

- Règlement graphique

Une zone 1AUL est délimitée au lieu-dit « Le bois de Foicy ». Elle correspond à la partie non urbanisée du complexe sportif de Foicy et doit permettre l'extension éventuelle dudit complexe dans les années à venir.

- Règlement écrit

Les règles édictées pour la zone 1AUL sont, d'une manière générale, identiques à celles de la zone UL, dans la mesure où la zone 1AUL est destinée à terme à **intégrer la zone UL**.

Dans le **respect du caractère** de la zone 1AUL, les seules activités économiques autorisées dans cette zone sont celles qui sont liées aux loisirs ou aux sports et qui ne sont pas répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement. Les centres équestres sont également autorisés dans la zone.

## La zone 1AUY

La zone 1AUY est une zone à urbaniser destinée principalement aux activités économiques.

Comme pour les zones d'urbanisation future à court terme à vocation d'habitat, les constructions et utilisations du sol autorisées en 1AUY devront s'intégrer dans le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement.

- Règlement graphique

Une zone 1AUY est délimitée le long de la rocade sud-est et de la RD619. Cette zone, déjà classée en grande partie en INAy dans le P.O.S. précédent, comprend quelques constructions d'activités existantes. Elle bénéficie, à sa périphérie immédiate, de la présence de réseaux ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La réalisation d'une voie structurante permettant de traverser la rocade est en outre prévue. Cette voie assurera ainsi la connexion de la future zone d'activités avec la zone commerciale existante, et garantira une desserte suffisante aux constructions.

De manière à respecter les principes figurant dans l'étude réalisée pour assurer un traitement paysager de qualité en entrée de ville et d'agglomération (voir l'annexe du présent rapport intitulée « Additif à l'étude d'entrée de ville »), une zone *non aedificandi* a été délimitée le long de la rocade. En outre, des zones de limitation de hauteur (bandes de protection du paysage) ont été délimitées sur le règlement graphique. Les zones de limitation de hauteur visent à favoriser la mise en place d'un étagement des hauteurs des constructions depuis la rocade, de manière à pouvoir offrir aux automobilistes qui fréquentent cet axe des vues longues et reposantes. La zone *non aedificandi* constitue une marge de recul pour les éventuelles constructions qui viendraient à s'implanter aux abords de la rocade. Elle vise notamment à atténuer les nuisances sonores et visuelles générées par ladite voie.

Des trames de plantations à réaliser sont en outre délimitées dans la zone. Elle s'inscrivent dans la volonté communale de constituer un paysage de qualité au sein de l'entrée d'agglomération. Il s'agit notamment de favoriser la mise en place d'un front urbain végétalisé (au sud de la zone 1AUY).

- Règlement écrit

Dans la mesure où la zone 1AUY est destinée à **intégrer, à l'avenir, la zone UY**, les dispositions de ladite zone 1AUY sont, d'une manière générale, identiques à celles de la zone UY.

Quelques dispositions sont toutefois spécifiques à la zone 1AUY.

Ainsi, de manière à **respecter les principes figurant dans l'étude** réalisée pour assurer un **traitement paysager de qualité** en entrée de ville et d'agglomération (voir l'annexe du présent rapport intitulée « Additif à l'étude d'entrée de ville »), il est demandé que la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, n'excède pas la hauteur maximale imposée par le règlement graphique. Toutefois, une règle plus souple est prévue pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, car celles-ci nécessitent parfois des hauteurs supérieures à celles imposées par le règlement graphique. Il s'agit en effet de ne pas empêcher la réalisation de telles installations, compte tenu de leur caractère particulier (intérêt collectif).

A l'article 13, il est précisé que les clôtures doivent être constituées de panneaux de treillis soudés de couleur verte, de manière à **favoriser un paysage de qualité** dans cette zone située en entrée d'agglomération.

## La zone 1AUYC

La zone 1AUYC est une zone à urbaniser destinée principalement aux activités commerciales et de service.

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

De même qu'en 1AUY, il est demandé que les constructions et utilisations du sol autorisées en 1AUYC s'intègrent dans le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement.

- Règlement graphique

Une seule zone 1AUYC est délimitée dans le P.L.U. Elle est située au lieu-dit « Le Géant » et correspond à l'extension envisagée de la zone commerciale dite de « l'Aire des Moissons » située en entrée de ville. Elle est comprise dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté visant à requalifier et étendre la zone commerciale de Saint-Parres-aux-Tertres. Cette zone était déjà classée en INAy dans le P.O.S. précédent.

De manière à respecter les principes figurant dans l'étude réalisée pour assurer un traitement paysager de qualité en entrée de ville et d'agglomération (voir l'annexe du présent rapport intitulée « Additif à l'étude d'entrée de ville »), des zones de limitation de hauteur (bandes de protection du paysage) ont été délimitées sur le règlement graphique. Les zones de limitation de hauteur visent à favoriser la mise en place d'un étagement des hauteurs des constructions depuis la rocade, de manière à pouvoir offrir aux automobilistes qui fréquentent cet axe des vues longues et reposantes.

En outre, une ligne de plantations à réaliser est délimitée en bordure sud de la zone, de manière à offrir un paysage visuel de qualité aux habitants du hameau de Baires (constitution d'un front urbain végétalisé).

- Règlement écrit

Les dispositions de la zone 1AUYC visent à assurer la **vocation commerciale** du site et à **conférer à celui-ci une qualité architecturale, urbaine et paysagère**.

Ainsi, seules les constructions et occupations du sol liées aux activités commerciales ou de service sont autorisées dans la zone 1AUYC, ainsi que les constructions d'habitations nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées, sous réserve de s'intégrer dans le volume des constructions d'activités. Les installations classées non soumises à autorisation sont également autorisées, de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour une **bonne desserte des constructions**, toute voie nouvelle devra avoir une emprise minimum de 10,00 mètres. Cette mesure vise principalement à assurer **un partage de l'espace cohérent** entre les différents modes de déplacement (deux-roues, piétons, voitures,...), permettant d'offrir une **qualité** et une **sécurité suffisante** des aménagements pour tous les usagers de la zone, notamment pour les modes de déplacement respectueux de l'environnement (piétons, vélos). En outre, afin de **favoriser un bon maillage du tissu urbain**, les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

En matière de réseaux, il est demandé l'enterrement des lignes publiques et privées d'électricité, téléphone et de réseaux câblés. L'enfouissement de ces réseaux contribue ainsi à **l'amélioration de la qualité du paysage**.

Les articles 6 et 7 sont très peu règlementés. En outre, l'article 8 n'est pas règlementé par le P.L.U. En effet, l'implantation des constructions dans la zone doit être règlementée par les **règles du cahier des charges** de la Z.A.C. relative à la requalification et à l'extension de la zone commerciale de Saint-Parres-aux-Tertres.

De manière à **respecter les principes figurant dans l'étude** réalisée pour assurer un **traitement paysager de qualité** en entrée de ville et d'agglomération (voir l'annexe du présent rapport intitulée

« Additif à l'étude d'entrée de ville »), il est demandé que la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, n'excède pas la hauteur maximale imposée par le règlement graphique. Toutefois, une règle plus souple est prévue pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, car celles-ci nécessitent parfois des hauteurs supérieures à celles imposées par le règlement graphique. Il s'agit en effet de ne pas empêcher la réalisation de telles installations, compte tenu de leur caractère particulier (intérêt collectif).

A l'article 11, des prescriptions particulières sont fixées pour conférer à la zone **une qualité architecturale et paysagère permettant d'améliorer l'image de la zone commerciale** de Saint-Parres-aux-Tertres. Ces prescriptions concernent notamment le traitement des façades, les tons des constructions, les clôtures, les benches, les boîtiers techniques. Il s'agit notamment de **rompre la monotonie architecturale des constructions** en leur imposant des règles spécifiques. Il est ainsi demandé que toutes les façades orientées vers les voies publiques ou privées, ainsi que toutes les façades de plus de 25 mètres linéaires comportent :

- soit des ouvertures justement proportionnées,
- soit des matériaux de deux ou plusieurs natures (exemple : bardages rainurés verticaux et plaques composites,...)
- soit des jeux de décrochement de volume. La hauteur et la taille des décrochements et ouvertures doivent être justement proportionnées afin de ne pas déstructurer l'harmonie générale des constructions.

D'autres dispositions spécifiques visent à **favoriser la qualité architecturale des constructions**. Il est ainsi demandé de privilégier des matériaux nobles dans les constructions, notamment en façade. Il est également exigé que les toitures en terrasse ou à faibles pentes soient masquées par des acrotères couronnant la totalité du bâtiment.

En outre, de manière à **favoriser une intégration harmonieuse de la zone dans le paysage**, la municipalité souhaite créer une certaine **homogénéité au niveau des tons** des constructions. Le souhait de la municipalité est de privilégier des couleurs sobres, qui s'intègrent bien dans l'environnement. Il est ainsi demandé, en cas de constructions en bardages métalliques, que les tons desdites constructions soient choisis dans la gamme des gris moyen/gris foncé. Une couleur vive se rapportant aux couleurs de l'enseigne est toutefois autorisée afin de marquer les ouvertures et éléments architecturaux accessoires. En outre, les couleurs se rapportant à l'enseigne des commerces et services peuvent être apposées sur 20 % au maximum de la façade principale.

De manière à **favoriser la qualité paysagère de la zone**, il est également demandé que les boîtiers techniques soient intégrés dans un mur plein en briques.

A l'article 12, il est demandé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations soit assuré dans la mesure du possible sur un espace central commun à l'ensemble de la zone. En effet, au sein de la zone d'activités d'entrée de ville, la municipalité souhaite permettre un regroupement des places de stationnement sous forme de place(s) centrale(s), de manière à **favoriser la continuité des déplacements piétons dans ladite zone et améliorer ainsi la sécurité de ces derniers**. L'article 12 renvoie en outre à l'annexe « normes de stationnement » du règlement dans laquelle des **dispositions particulières** sont prévues pour les commerces. Il est ainsi exigé, pour les établissements commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, une surface affectée au stationnement au moins égale à 100 % de la surface hors œuvre nette de l'établissement. Cette mesure, qui impose davantage de surface de stationnement aux commerces que ne l'imposait le P.O.S. précédent, vise à **améliorer la situation existante en matière de stationnement dans l'ensemble de la zone d'activités d'entrée de ville**. En effet, cette zone présente actuellement des carences en matière de places de stationnement. Or, cette situation de carence participe aux problèmes de circulation existants dans la zone lors des jours de forte affluence (le samedi notamment).

Afin **d'assurer une ambiance végétale participant à la qualité de la zone**, des prescriptions sont imposées en matière d'espaces libres et plantations. Dans ces perspectives, il est notamment demandé que les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation ou en aires de stationnement, soient obligatoirement aménagées en espaces verts. Les espaces verts aménagés doivent représenter au minimum 10% de la surface totale du terrain.

## LES ZONES 2AU

Les zones 2AU sont destinées à une urbanisation à **long terme**. Elles constituent des **réserves foncières pour le développement de la commune**.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chacune de ces zones. En conséquence, la constructibilité immédiate des zones 2AU est interdite. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra s'effectuer qu'après une procédure de modification ou révision du P.L.U.

### La zone 2AUL

La zone 2AUL est une zone insuffisamment équipée, destinée dans l'avenir à l'urbanisation à vocation de sport.

- Règlement graphique

Une zone 2AUL est délimitée au lieu-dit « Le Cortin Ancelin ». Cette zone a vocation à devenir à long terme le nouveau pôle sportif de la commune. En effet, l'actuel pôle sportif municipal, situé en bordure de Seine (près du lieu-dit « La Maladière »), est compris dans la zone rouge du P.P.R.I. et offre de ce fait des possibilités de construction relativement limitées (voir réglementation de la zone rouge du P.P.R.I.). La commune a donc envisagé la création, à long terme, d'un nouveau pôle sportif sur son territoire, en dehors des zones inondables, au lieu-dit « Le Cortin Ancelin ». Cet espace était classé en INAa et IINA dans le P.O.S. précédent. Le choix de ce site apparaît pertinent pour implanter un nouveau pôle sportif, car il s'agit d'un secteur situé non loin du centre-ville et des écoles, en continuité du tissu urbanisé, et présentant une superficie comparable à celle du pôle sportif actuel. En outre, ce secteur pourra constituer un véritable espace de transition entre les zones d'habitat alentours (zones UCB et 1AUB) et la zone commerciale de l'Aire des Moissons (zone UYC) située en limite dudit secteur. En effet, la zone d'activités de l'Aire des Moissons génère certaines nuisances peu compatibles avec la fonction résidentielle (nuisances visuelles et sonores notamment). L'évolution de la vocation d'habitat du secteur situé au lieu-dit « Le Cortin Ancelin » vers une vocation de sport et loisirs va donc dans le sens d'une amélioration du cadre de vie des habitants de la commune : atténuation des nuisances générées par la zone commerciale, création de nouveaux équipements publics et/ou d'intérêt collectif destinés à la population.

Une trame de plantations à réaliser est délimitée tout autour de la zone 2AUL mentionnée précédemment, de manière à permettre une bonne intégration du futur pôle sportif dans le tissu urbain environnant. En effet, ces plantations constitueront des espaces de transition entre ledit pôle et les zones environnantes (zones d'habitat, zone d'activités, zone agricole).

Une seconde zone 2AUL est délimitée près du lieu-dit « Les Gros Prés ». Elle est destinée, avec la zone 2AULR limitrophe, à permettre une éventuelle extension (à long terme) du complexe sportif du Stade de l'Aube de Troyes.

- Règlement écrit

En raison du **caractère** de la zone 2AUL (zone de **réserve foncière**), les constructions de toute nature sont interdites dans ladite zone, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En conséquence, seules les dispositions relatives aux dites constructions et installations figurent dans le règlement de cette zone.

Afin de ne pas générer de **nuisances visuelles** dans le paysage, les mâts-supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile sont interdites en zone 2AUL.

Afin de **limiter l'impact** des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **dans le paysage**, la hauteur des dites constructions et installations, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 15,00 mètres.

## La zone 2AULR

La zone 2AULR est une zone insuffisamment équipée, située dans la zone rouge du P.P.R.I. et destinée dans l'avenir à l'urbanisation à vocation de sport. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une modification ou révision du P.L.U., ainsi qu'une évolution du P.P.R.I.

- Règlement graphique

Une zone 2AULR est délimitée au nord-ouest du finage, aux lieux-dits « Les gros prés ». Anciennement classée en INAL dans le P.O.S. précédent, cette zone 2AULR est prévue pour permettre une éventuelle extension à long terme du complexe sportif du Stade de l'Aube de Troyes.

Une seconde zone 2AULR est délimitée au sud du lieu-dit « Le Cortin Ancelin ». Il s'agit de la partie du futur pôle sportif municipal (urbanisable à long terme) située dans la zone rouge du P.P.R.I. Dans le cadre de la révision prochaine du P.P.R.I., un déclassement de la zone rouge à cet endroit de la commune semble envisageable compte tenu de son éloignement vis-à-vis de la Seine et de la Barse.

- Règlement écrit

Etant donné que les zones 2AULR sont situées dans la **zone rouge du P.P.R.I.** d'une part, et qu'elles doivent **laisser la possibilité d'accueillir à l'avenir des constructions liées aux activités sportives** d'autre part, seules les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans ces zones, sous réserve qu'elles respectent les dispositions du P.P.R.I. et qu'il ne s'agisse pas d'antennes relais de radiotéléphonie mobile (de manière à limiter les impacts de ces installations dans le paysage). La pratique des sports motorisés ou des loisirs motorisés est également interdite dans la zone, en raison de la proximité de zones habitées. La pratique de telles activités serait en effet susceptible de générer des nuisances (nuisances sonores principalement) incompatibles avec le caractère résidentiel des zones d'habitat voisines.

## La zone 2AUYC

La zone 2AUYC est une zone d'urbanisation future à long terme destinée à accueillir principalement des commerces et services.

- Règlement graphique

Une zone 2AUYC est délimitée au lieu-dit « Champ Ragon ». Elle était classée en INAy et en NCa dans le P.O.S. précédent. Une seconde zone 2AUYC est délimitée au lieu-dit « La Cerisière ». Elle était classée en IINA dans le P.O.S. précédent.

Ces zones 2AUYC sont destinées à permettre des extensions à long terme de la zone commerciale existante. En matière de développement économique, la commune souhaite en effet privilégier une urbanisation davantage recentrée autour de la zone commerciale existante, c'est-à-dire à l'ouest de la rocade. Il s'agit d'éviter un étalement urbain et une extension des réseaux excessifs (coût des extensions de réseaux, consommation importante de foncier). Il s'agit en outre de maintenir une distinction entre le pôle d'activités, situé majoritairement à l'ouest de la rocade, et la zone agricole située majoritairement à l'est de cet axe.

De manière à respecter les principes figurant dans l'étude réalisée pour assurer un traitement paysager de qualité en entrée de ville et d'agglomération (voir l'annexe du présent rapport intitulée « Additif à l'étude d'entrée de ville »), des trames de plantations à réaliser ont été délimitées en périphérie des zones 2AUYC. Pour la même raison, une zone *non aedificandi* a été délimitée le long de la rocade. En outre, des zones de limitation de hauteur (bandes de protection du paysage) ont été délimitées sur le règlement graphique. Il s'agit, à travers ces mesures, de permettre une bonne intégration des constructions d'activités dans l'environnement et le paysage (lorsque les zones 2AUYC seront ouvertes à l'urbanisation), en favorisant la mise en place de fronts urbains végétalisés. Les zones de limitation de hauteur visent à favoriser la mise en place d'un étagement des hauteurs des constructions depuis la rocade, de manière à pouvoir offrir aux automobilistes qui fréquentent cet

axe des vues longues et reposantes. La zone *non aedificandi* constitue une marge de recul pour les éventuelles constructions qui viendraient à s'implanter aux abords de la rocade (lorsque les zones 2AUYC seront ouvertes à l'urbanisation). Elle vise notamment à atténuer les nuisances sonores et visuelles générées par ladite voie.

- Règlement écrit

Etant donné que cette zone doit **laisser la possibilité d'accueillir à l'avenir des activités économiques**, les occupations et utilisations du sol de toute nature y sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En conséquence, seules les dispositions relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif figurent dans cette zone.

De manière à **respecter les principes figurant dans l'étude** réalisée pour assurer un **traitement paysager de qualité** en entrée de ville et d'agglomération (voir l'annexe du présent rapport intitulée « Additif à l'étude d'entrée de ville »), il est demandé que la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, n'excède pas la hauteur maximale imposée par le règlement graphique. Toutefois, une règle plus souple est prévue pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, car celles-ci nécessitent parfois des hauteurs supérieures à celles imposées par le règlement graphique. Il s'agit en effet de ne pas empêcher la réalisation de telles installations, compte tenu de leur caractère particulier (intérêt général).

## La zone 2AUYG

La zone 2AUYG est une zone insuffisamment équipée, destinée dans l'avenir à accueillir des activités médico-sociales.

- Règlement graphique

Une zone 2AUYG est délimitée près du lieu-dit « les Flatteries ». Cette zone, classée en INAy et IINA dans le P.O.S. précédent, est prévue pour permettre l'extension future du pôle spécialisé dans le domaine des activités médico-sociales (zone UYG).

De manière à respecter les principes figurant dans l'étude réalisée pour assurer un traitement paysager de qualité en entrée de ville et d'agglomération (voir l'annexe du présent rapport intitulée « Additif à l'étude d'entrée de ville »), des trames de plantations à réaliser ont été délimitées en périphérie de la zone. Pour la même raison, une zone *non aedificandi* a été délimitée le long de la rocade. En outre, des zones de limitation de hauteur (bandes de protection du paysage) ont été délimitées sur le règlement graphique. Il s'agit, à travers ces mesures, de permettre une bonne intégration des constructions d'activités dans l'environnement et le paysage (lorsque la zone 2AUYG sera ouverte à l'urbanisation), en favorisant la mise en place de fronts urbains végétalisés. Les zones de limitation de hauteur visent à favoriser la mise en place d'un étagement des hauteurs des constructions depuis la rocade, de manière à pouvoir offrir aux automobilistes qui fréquentent cet axe des vues longues et reposantes. La zone *non aedificandi* constitue une marge de recul pour les éventuelles constructions qui viendraient à s'implanter aux abords de la rocade (lorsque la zone 2AUYG sera ouverte à l'urbanisation). Elle vise notamment à atténuer les nuisances sonores et visuelles générées par ladite voie. La ligne de plantations à réaliser délimitée à l'ouest de la zone 2AUYG doit en outre permettre de mieux distinguer le futur pôle médico-social du futur pôle commercial.

- Règlement écrit

Les dispositions prévues pour cette zone sont identiques aux dispositions de la zone 2AUYC, étant donné le **caractère similaire** de ces deux zones.

## La zone 2AUYT

La zone 2AUYT est une zone insuffisamment équipée, destinée dans l'avenir à l'urbanisation à vocation hôtelière et touristique.

- Règlement graphique

Une zone 2AUYT est délimitée le long de la RD619, aux abords immédiats du giratoire menant aux bretelles d'accès de l'autoroute A26. Le classement de cet espace en 2AUYT résulte de la volonté de la municipalité de profiter de la proximité de l'échangeur autoroutier et de « l'effet vitrine » induit par la proximité immédiate de l'autoroute, pour développer des activités tertiaires dans cette partie de la commune, en particulier des activités hôtelières.

De surcroît, la délimitation de cette zone 2AUYT présente une réelle cohérence avec le projet de développement économique de la commune limitrophe de Thennelières dans ce secteur.

- Règlement écrit

Les dispositions prévues pour cette zone sont identiques aux dispositions de la zone 2AUYC, étant donné le **caractère similaire** de ces deux zones. Toutefois, contrairement à la zone 2AUYC, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, en zone 2AUYT, s'implanter à l'alignement des voies ou en limites séparatives. Cette mesure vise à prendre en compte le fait que les constructions d'intérêt général relatives aux infrastructures autoroutières, tels que les postes de fabrication d'enrobés, nécessitent parfois une implantation à l'alignement des voies ou en limites séparatives. La zone 2AUYT est en effet bordée à l'est par l'autoroute A26.

## ZONE AGRICOLE

### LA ZONE A

La zone A est une **zone économiquement productive**, à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture et de son sous-sol.

- Règlement graphique

Une zone A est délimitée sur une large partie est du finage. Cette zone est encadrée à l'ouest par le hameau de Baires (zone UD), le futur pôle sportif municipal (zone 2AUL), et la zone commerciale d'entrée de ville (zones 1AUYC, 2AUYC, 2AUYG, 1AUY et UYC), au sud par la vallée de la Barse (zones N et NR), et au nord et à l'est par les limites communales. Dans le P.O.S. précédent, une zone agricole NCa était déjà délimitée dans cette partie de la commune, mais était plus restreinte. En effet, lors de la précédente révision du P.O.S. (révision n°2), de vastes zones IINA avaient été délimitées le long de la RD619, ainsi qu'au lieu-dit « Les Maures ». Ces zones sont reclassées en zone agricole A dans le P.L.U. pour plusieurs raisons. A l'époque de leur classement en IINA, ces zones s'inscrivaient dans le périmètre du parc d'activités Est de l'Agglomération Troyenne. Aujourd'hui, elles apparaissent surdimensionnées et trop éloignées des réseaux et de la zone d'activités existants. En matière de développement économique, la commune souhaite en effet privilégier une urbanisation davantage recentrée autour de la zone commerciale existante, c'est-à-dire à l'ouest de la rocade. Il s'agit d'éviter un étalement urbain et une extension des réseaux excessifs (coût des extensions de réseaux, consommation importante de foncier). Il s'agit en outre de maintenir une distinction entre le pôle d'activités, situé majoritairement à l'ouest de la rocade, et la zone agricole située majoritairement à l'est de cet axe. Par ailleurs, le développement de l'urbanisation le long de la RD619 tel qu'il était envisagé dans le P.O.S. précédent était susceptible de nuire à la qualité paysagère de l'entrée de ville et d'agglomération. Enfin, un développement linéaire des activités le long de la RD619 serait défavorable aux déplacements piétons, du fait qu'il éloignerait les pôles d'attraction les uns des autres. Il encouragerait les visiteurs à prendre leur véhicule pour passer d'une zone à l'autre, ce qui générerait probablement des problèmes de

circulation et de stationnement. La volonté communale de limiter l'urbanisation dans les espaces situés à l'est de la rocade est inscrite dans le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » de la commune (voir document n°1 du P.L.U.) et est en cohérence avec l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000 qui préconise la lutte contre l'étalement urbain.

Une seconde zone A est délimitée aux lieux-dits « Sur le marais », « Le pied aux vaches », et « Croix de Belley ». La zone IINA située au lieu-dit « Le pied aux vaches » est reclassée en zone A, car la commune souhaite limiter l'étalement urbain dans cette partie de son territoire. En effet, en matière d'habitat, la commune souhaite d'abord privilégier l'urbanisation des zones enclavées dans le tissu urbain existant (espaces de comblement) avant d'envisager une éventuelle extension dudit tissu. Il s'agit de renforcer davantage la cohérence du tissu urbain. En outre, la zone IINA située au lieu-dit « Le pied aux vaches » présente actuellement une desserte insuffisante pour assurer un aménagement de qualité à la zone : elle n'est desservie que par deux chemins (chemin d'exploitation n°2 et chemin d'exploitation n°3) dont l'emprise varie entre 6,00 et 7,50 mètres, ce qui est insuffisant pour desservir correctement la zone.

La zone INAA du P.O.S. précédent située le long du chemin rural dit de Panais (hameau de Baires) est reclassée en zone A, car la commune préfère limiter l'étalement urbain dans cette partie de son territoire. En effet, il s'agit d'une zone très excentrée par rapport au reste du tissu urbain et par rapport aux équipements et services publics du centre-ville. En matière d'habitat, la commune souhaite d'abord privilégier l'urbanisation des zones enclavées dans le tissu urbain existant (espaces de comblement) avant d'envisager une éventuelle extension dudit tissu. Il s'agit de renforcer davantage la cohérence du tissu urbain. En outre, la zone INAA du P.O.S. précédent située le long du chemin rural dit de Panais présente actuellement une desserte insuffisante pour assurer un aménagement de qualité à la zone : elle n'est en effet desservie que par ledit chemin de Panais.

En outre, afin que le règlement graphique du P.L.U. soit conforme à la réglementation en vigueur en matière de zonage, le secteur NCc délimité dans le P.O.S. précédent est reclassé en zone A et représenté graphiquement par une trame spécifique.

De manière à respecter les principes figurant dans l'étude réalisée pour assurer un traitement paysager de qualité en entrée de ville et d'agglomération (voir l'annexe du présent rapport intitulée « Additif à l'étude d'entrée de ville »), des trames de plantations à réaliser ont été délimitées aux abords de l'entrée d'agglomération (à l'est de la rocade, près des lieux-dits « Les Vignes Courteaux »). Pour la même raison, une zone *non aedificandi* a été délimitée le long de la rocade. En outre, des zones de limitation de hauteur (bandes de protection du paysage) ont été délimitées sur le règlement graphique. Ces mesures visent à assurer à l'entrée d'agglomération un paysage de qualité. Les trames de plantations à réaliser visent à favoriser la mise en place d'un paysage de transition entre l'espace agricole et le front urbain de la zone commerciale d'entrée de ville. La zone *non aedificandi* constitue une marge de recul pour les éventuelles constructions agricoles qui viendraient à s'implanter aux abords de la rocade. Elle vise notamment à atténuer les nuisances sonores et visuelles générées par ladite voie. Les zones de limitation de hauteur visent à favoriser la mise en place d'un étagement des hauteurs des constructions depuis la rocade, de manière à pouvoir offrir aux automobilistes qui fréquentent cet axe des vues longues et reposantes.

- Règlement écrit

De manière à **respecter le caractère de la zone**, et conformément aux **dispositions du code de l'urbanisme concernant les zones agricoles**, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisées en zone A. Les bâtiments d'élevage sont autorisés en zone A, sous réserve qu'ils soient situés à plus de 500,00 mètres des zones d'habitat et d'urbanisation future destinées à l'habitat. Cette règle vise à **limiter les éventuelles nuisances** générées par ce type de constructions vis-à-vis des zones résidentielles.

Dans la partie de zone agricole réservée aux exploitations de carrière, telle que délimitée sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception des constructions provisoires et occupations du sol liées à l'exploitation des carrières autorisées, ainsi que des installations techniques des services publics. Il s'agit en effet de **permettre à cet espace dédié aux exploitations de carrière de pouvoir retrouver une vocation agricole, une fois les activités d'extraction terminées.**

Afin **d'assurer un accès suffisant aux constructions**, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie, il est demandé que le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité soit en tout point au moins égal à 4,00 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions provisoires liées à l'exploitation des carrières autorisées.

A l'article 6, il est demandé que les constructions s'implantent à au moins 10,00 mètres de l'alignement des voies. Cette disposition vise à prendre en compte les **nuisances sonores** et les questions de **sécurité** aux abords des voies. Il s'agit également de **faciliter la circulation des engins agricoles**.

A l'article 7, il est demandé que les constructions soient implantées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives. Cette disposition vise notamment à permettre le **développement de verdure** autour des constructions. Toutefois pour les constructions provisoires liées à l'exploitation de carrières, cette distance est portée à 8,00 mètres (il s'agit d'une règle **spécifique** à la zone de carrière).

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus un étage, plus un niveau de combles, **dans le respect des hauteurs existantes**. La hauteur des autres constructions, mesurée du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 15,00 mètres, dans un souci de prise en compte des **problématiques paysagères**. Pour la même raison, cette hauteur est limitée à 10,00 mètres pour les constructions provisoires liées à l'exploitation des carrières autorisées. En outre, de manière à **respecter les principes figurant dans l'étude** réalisée pour assurer un **traitement paysager de qualité** en entrée de ville et d'agglomération (voir l'annexe du présent rapport intitulée « Additif à l'étude d'entrée de ville »), il est demandé, dans les bandes de protection du paysage telles que délimitées sur le règlement graphique, que la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, n'excède pas la hauteur maximale imposée par le règlement graphique. Toutefois, une règle plus souple est prévue pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, car celles-ci nécessitent parfois des hauteurs supérieures à celles imposées par le règlement graphique. Il s'agit en effet de ne pas empêcher la réalisation de telles installations, compte tenu de leur caractère particulier (intérêt collectif).

Des prescriptions particulières sont introduites à l'article 11 afin de **permettre une bonne insertion des constructions dans l'environnement**, notamment en terme de forme, de toitures et de clôtures.

En matière d'espaces libres et plantations, il est à noter que les constructions d'activités devront être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur **bonne insertion dans le paysage**. Cette règle ne s'applique pas aux constructions provisoires liées à l'exploitation des carrières autorisées.

## **LA ZONE AR**

La zone AR est une **zone économiquement productive**, comprise dans la zone rouge du P.P.R.I., qu'il convient de protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture.

- Règlement graphique

La zone AR est délimitée sur les zones agricoles de la commune comprises dans la zone rouge du P.P.R.I. Le classement de ces zones en AR, plutôt qu'en A, permet de mieux identifier sur le règlement graphique le risque d'inondation auquel elles sont soumises.

La zone IINA du P.O.S. précédent située le long du chemin d'exploitation dit du Tertres est reclassée en zone AR car elle est située dans la zone rouge du P.P.R.I.

Une partie de la zone INAL du P.O.S. précédent sise au lieu-dit « la Maladière » est reclassée en zone AR car il s'agit d'un espace cultivé situé dans la zone rouge du P.P.R.I. au sein de laquelle toute construction nouvelle est interdite, y compris les constructions liées aux activités sportives (tels que des vestiaires par exemple).

- Règlement écrit

Etant donné le **caractère spécifique** de la zone, seules les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en AR, sous réserve qu'elles respectent les dispositions du P.P.R.I.

En conséquence, seules les dispositions relatives aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif figurent dans cette zone.

En matière de clôtures (article 11), il est exigé, dans un **souci de prévention des risques d'inondation**, que celles-ci soient ajourées ou grillagées et qu'elles ne gênent pas l'écoulement des eaux.

## ZONES NATURELLES

### LA ZONE N

La zone N est une **zone naturelle, à protéger** en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, ainsi qu'en raison de ses ressources en eau.

- Règlement graphique

En raison de leur intérêt écologique, paysager, et/ou hydrologique, plusieurs zones N sont délimitées sur le règlement graphique. Elles correspondent aux zones ND du P.O.S. précédent non comprises dans la zone rouge du P.P.R.I., ainsi qu'à l'espace boisé situé au niveau de l'échangeur du Boulevard Pompidou.

- Règlement écrit

Les prescriptions de la zone N ont pour objectif de **protéger fortement le patrimoine naturel**. En conséquence, les constructions de toute nature sont interdites dans cette zone, à l'exception des abris pour animaux de moins de 20,00 mètres carrés d'emprise au sol et des abris de loisirs ou de randonnée d'une emprise au sol inférieure à 8,00 mètres carrés, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de **préserver la qualité des milieux naturels aux abords des cours d'eau et de manière à permettre un passage suffisant pour les engins chargés de l'entretien des berges**, il est demandé une implantation des constructions à au moins 5,00 mètres des berges des cours d'eau.

Dans un souci **de prise en compte des problématiques paysagères**, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ne doit pas excéder 5,00 mètres.

Les prescriptions mentionnées à l'article 11 visent à **assurer une bonne intégration dans l'environnement des constructions autorisées**. Ainsi, les toitures doivent être à deux pans et la pente des couvertures doit s'intégrer dans l'environnement. En matière de clôtures, les murs pleins et murs-bahuts, ainsi que les brises-vues, sont interdits.

La zone N comprend de nombreux boisements protégés au titre des espaces boisés classés. Ces boisements ont été classés en raison de leurs **qualités paysagères et écologiques**. A l'article 13, il est donc rappelé que les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé ou la vocation de l'espace, sont interdits dans les espaces boisés classés.

## LA ZONE NH

La zone NH est une zone naturelle comportant des constructions préexistantes isolées.

- Règlement graphique

Une zone NH est délimitée le long de la RD619. Une autre zone NH est délimitée sur l'espace comprenant le château de Saint-Parres-aux-Tertres. Le classement de ces zones en NH permet de reconnaître leur caractère urbanisé tout en affichant la volonté de la commune d'y n'autoriser qu'une extension limitée de l'urbanisation.

- Règlement écrit

Compte tenu de **l'éloignement des zones NH par rapport au reste du tissu urbanisé**, la commune souhaite y limiter l'extension de l'urbanisation. En conséquence, seules sont autorisées dans la zone les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de **permettre un accès suffisant**, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie, il est demandé que le passage conduisant à une construction à usage d'habitation soit en tout point au moins égal à 4,00 mètres. Dans un souci de prise en compte de la **sécurité routière**, aucun projet ne peut prendre accès sur la RD619.

Dans le **respect des caractéristiques existantes et pour des raisons de sécurité**, les constructions autorisées doivent s'implanter à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies et à au moins 3,00 mètres des limites séparatives. L'implantation en limite séparative est toutefois autorisée pour les constructions de faible hauteur.

A l'article 8, il est demandé une distance minimum de 4,00 mètres entre des constructions non contiguës situées sur une même propriété. Il s'agit **d'assurer un minimum d'ensoleillement aux constructions**.

Afin de **limiter l'extension de l'urbanisation dans ces zones d'habitation isolée**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.

L'article 10 est règlementé de manière à interdire l'implantation des constructions dont la hauteur serait **trop importante pour s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage**. Dans ce cadre, une disposition particulière est édictée pour la partie de zone située dans la bande de protection du paysage telle que délimitée sur le règlement graphique. Cette disposition vise à **respecter les principes figurant dans l'étude** réalisée pour assurer un **traitement paysager de qualité** en entrée de ville et d'agglomération.

Des prescriptions particulières sont introduites dans l'article 11, afin **d'assurer la bonne intégration dans l'environnement des constructions autorisées**. En matière de clôtures, les murs pleins sont interdits à l'exception de ceux réalisés dans la zone du château. En effet, la zone du château comprend déjà des murs pleins. Il s'agit donc de **respecter l'harmonie paysagère** du site.

Afin **d'assurer un minimum d'ambiance végétale**, des prescriptions sont imposées en matière d'espaces libres et plantations. Dans ces perspectives, il est demandé que toute construction soit accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts correspondant à au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette. Il est en outre précisé que les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.

## LA ZONE NJ

La zone NJ est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, à vocation principale de jardins.

- Règlement graphique

Une zone NJ est délimitée le long de la digue de Foicy. Classé en zone INAL dans le P.O.S. précédent, cet espace est reclassé en NJ, car il s'agit d'un secteur présentant un caractère naturel propice aux activités de jardinage et de promenade, et car ce secteur ne permet pas de desservir de manière suffisante des constructions de sport ou loisirs.

- Règlement écrit

Afin de **préserver le caractère naturel de la zone**, les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception des abris de jardin en bois ou imitation bois de moins de 12,00 mètres carrés d'emprise au sol et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de permettre une **certaine souplesse** en matière d'implantation des abris de jardins, ceux-ci pourront s'implanter soit à l'alignement des voies, soit à au moins 5,00 mètres de celui-ci. De même, les abris de jardins pourront s'implanter soit en limites séparatives, soit à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3,00 mètres au sommet. Cette disposition vise à assurer une **bonne intégration de ces constructions dans le paysage**.

A l'article 11, des dispositions sont fixées afin **d'assurer une intégration harmonieuse des abris de jardin dans l'environnement**. Il est ainsi demandé que les couvertures en tôles métalliques soient interdites et que les clôtures soient constituées de grilles ou grillage de couleur verte, doublés ou non de haies vives.

## LA ZONE NR

La zone NR est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, ainsi qu'en raison de ses ressources en eau. La totalité de la zone est située dans la zone rouge délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

- Règlement graphique

En raison de leur intérêt écologique, paysager, et/ou hydrologique, plusieurs zones NR sont délimitées sur le règlement graphique. Elles correspondent aux zones ND du P.O.S. précédent comprises dans la zone rouge du P.P.R.I. Le classement de ces zones en NR plutôt qu'en N permet de mieux identifier sur le règlement graphique le risque d'inondation auquel elles sont soumises.

Il est à signaler qu'un bâtiment d'élevage, qui génère un périmètre d'éloignement, est indiqué sur le règlement graphique (plan 1b) par un symbole.

- Règlement écrit

Les prescriptions de la zone NR ont pour objectifs **la protection forte du patrimoine naturel et la prise en compte des risques d'inondation** auxquels cette zone est soumise. Concernant les occupations et les utilisations du sol interdites dans la zone, la municipalité souhaite être **plus restrictive que le règlement de la zone rouge du P.P.R.I.** De ce fait, les occupations et utilisations du sol de toute nature, y compris les reconstructions, sont interdites en zone NR, à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sous réserve que celles-ci respectent les dispositions du règlement du P.P.R.I.)

En conséquence, le règlement de cette zone comporte uniquement des dispositions relatives aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de l'installation, est limitée à 15,00 mètres. Cette règle vise à **limiter l'impact visuel** desdites installations **dans le paysage**.

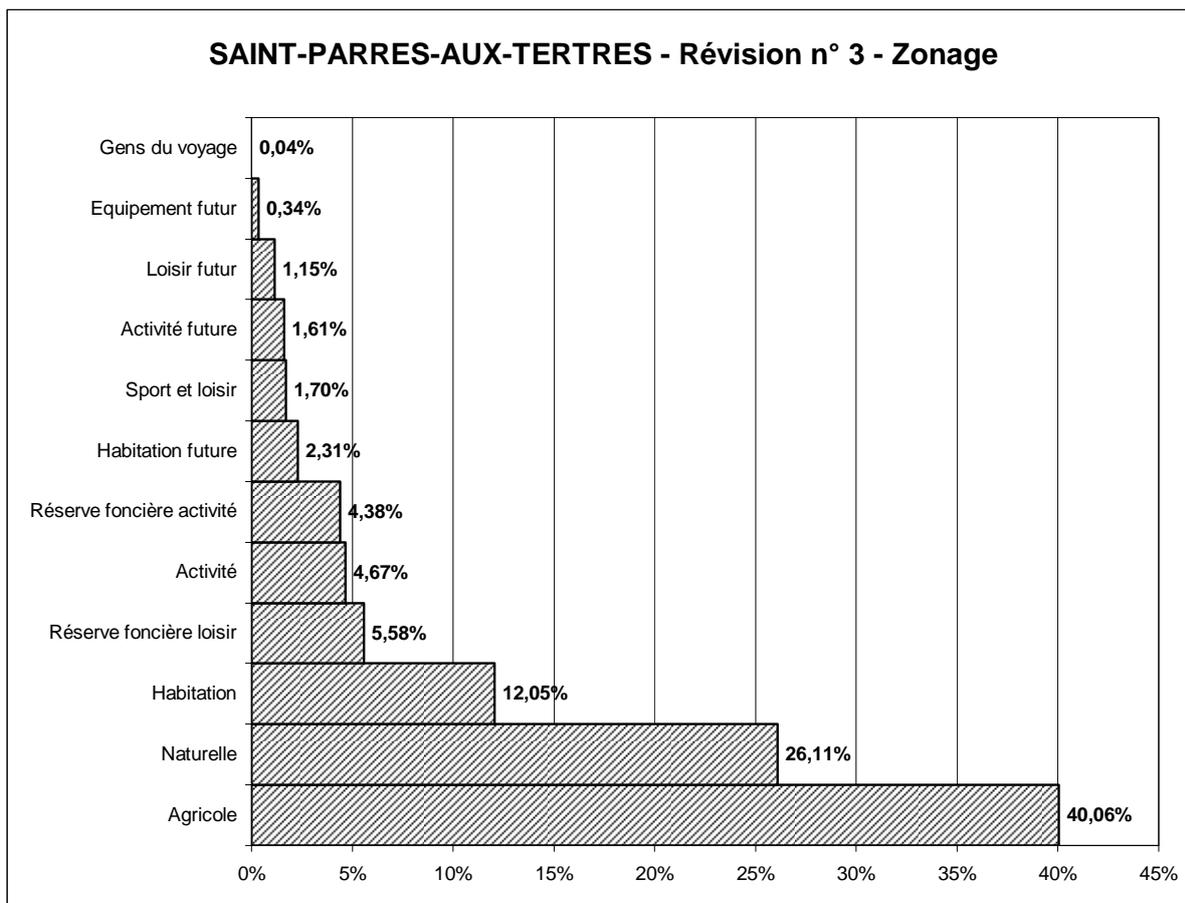
En matière de clôtures (article 11), il est exigé que celles-ci soient ajourées ou grillagées, afin de **limiter au maximum la gêne de l'écoulement en cas d'inondation**.

La zone NR comprend la majorité des boisements de la commune protégés au titre des espaces boisés classés. Ces boisements ont été classés en raison de leurs **qualités paysagères et écologiques**. A l'article 13, il est donc rappelé que les défrichements ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'état boisé ou la vocation de l'espace, sont interdits dans les espaces boisés classés.

## TABLEAU DES SURFACES

| Révision n° 3                          |       |                 |                      |
|--|-------|-----------------|----------------------|
| TYPE                                   | PLU   | Zonage (en ha)  | Bois classés (en ha) |
| Habitation                             | NH    | 1,57            |                      |
|  | UA    | 11,71           |                      |
|  | UCA   | 3,80            |                      |
|  | UCB   | 104,92          | 0,51                 |
|  | UD    | 18,51           | 0,41                 |
|  | UCR   | 1,90            |                      |
| <b>Somme Habitation</b>                |       | <b>142,42</b>   | <b>0,92</b>          |
| Activité                               | UY    | 7,42            |                      |
|  | UYC   | 40,96           |                      |
|  | UYG   | 6,80            |                      |
| <b>Somme Activité</b>                  |       | <b>55,19</b>    |                      |
| Activité future                        | 1AUY  | 9,13            |                      |
|  | 1AUYC | 9,90            |                      |
| <b>Somme Activité future</b>           |       | <b>19,03</b>    |                      |
| Agricole                               | A     | 460,44          | 5,22                 |
|  | AR    | 16,48           | 0,17                 |
| <b>Somme Agricole</b>                  |       | <b>476,91</b>   | <b>5,39</b>          |
| Gens du voyage                         | US    | 0,46            |                      |
| Habitation future                      | 1AUA  | 6,30            |                      |
|  | 1AUB  | 15,86           |                      |
|  | 1AUD  | 4,41            |                      |
|  | 1AUBB | 0,79            |                      |
| <b>Somme Habitation future</b>         |       | <b>27,35</b>    |                      |
| Loisir futur                           | 1AUL  | 10,16           | 1,17                 |
| <b>Somme Loisir futur</b>              |       | <b>10,16</b>    | <b>1,17</b>          |
| Naturelle                              | N     | 129,73          | 10,86                |
|  | NJ    | 1,56            |                      |
|  | NR    | 177,34          | 72,96                |
| <b>Somme Naturelle</b>                 |       | <b>308,63</b>   | <b>83,82</b>         |
| Réserve foncière activité              | 2AUYC | 35,26           |                      |
|  | 2AUYG | 8,30            |                      |
|  | 2AUYT | 8,21            |                      |
| <b>Somme Réserve foncière activité</b> |       | <b>51,77</b>    |                      |
| Réserve foncière loisir                | 2AUL  | 10,23           |                      |
|  | 2AULR | 55,75           | 6,34                 |
| <b>Somme Réserve foncière loisir</b>   |       | <b>65,98</b>    | <b>6,34</b>          |
| Sport et loisir                        | UL    | 14,49           | 1,09                 |
|  | ULR   | 5,59            |                      |
| <b>Somme Sport et loisir</b>           |       | <b>20,08</b>    | <b>1,09</b>          |
| Equipement futur                       | 1AUE  | 4,02            |                      |
| <b>Total</b>                           |       | <b>1 182,00</b> | <b>98,72</b>         |

| Type de zone              | SUPERFICIE (Ha) | En %           |
|---------------------------|-----------------|----------------|
| Agricole                  | 473,49          | 40,06%         |
| Naturelle                 | 308,63          | 26,11%         |
| Habitation                | 142,42          | 12,05%         |
| Réserve foncière loisir   | 65,98           | 5,58%          |
| Activité                  | 55,19           | 4,67%          |
| Réserve foncière activité | 51,77           | 4,38%          |
| Habitation future         | 27,35           | 2,31%          |
| Sport et loisir           | 20,08           | 1,70%          |
| Activité future           | 19,03           | 1,61%          |
| Loisir futur              | 13,58           | 1,15%          |
| Equipement futur          | 4,02            | 0,34%          |
| Gens du voyage            | 0,46            | 0,04%          |
| <b>Total</b>              | <b>1 182,00</b> | <b>100,00%</b> |



## CHAPITRE IV - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement constituent des "zooms" sur des **secteurs d'enjeux**. Sur le territoire de la commune de Saint-Parres-aux-Tertres ces "zooms" concernent **cinq zones à urbaniser destinées à l'habitat, et deux zones à urbaniser destinée aux activités économiques**.

Les **principes d'aménagement et d'accompagnement paysagers** définis sur ces secteurs visent à favoriser la bonne intégration de ces ensembles fonciers dans le tissu existant, en organisant la continuité de la trame urbaine, en préconisant un maillage cohérent des voiries, et en prévoyant des liaisons douces entre les espaces. Ces principes d'aménagement sont présentés dans le document "Orientations d'Aménagement".

Les orientations d'aménagement sont définies sur les secteurs suivants de la commune :

- Le secteur dit « du Pas du Tertre » (zones 1AUA et 1AUB),
- Le secteur du hameau de Baires (zone 1AUD),
- Le secteur dit « de la Vallée de Judas » (zone 1AUB),
- Le secteur dit « du Champ de la cloche » (zones 1AUB),
- Le secteur dit « du Sentier des Grèves » (zone 1AUBB)
- Les secteurs commerciaux de « l'Aire des Moissons » et des « Terrasses de Baires » (zones UYC et 1AUYC),
- La zone d'activités dite « des Flatteries » (zone 1AU).

### LE SECTEUR DIT « DU PAS DU TERTRE » (ZONES 1AUA ET 1AUB)

#### PRESENTATION DU PROJET

Les zones à urbaniser 1AUA et 1AUB (destinées à l'habitat) délimitées sur le secteur dit du Pas du Tertre correspond à un secteur assez vaste (environ 14 hectares) situé au nord-ouest du centre-ville (au lieu-dit « Les Fourneaux »), entre le lotissement de la rue de Soest et le Centre Départemental de l'Enfance.

La situation géographique particulière de ce secteur (il s'agit d'un espace de « comblement » situé à proximité du centre-ville, des espaces naturels et agricoles du nord-ouest de la commune, et du château de Saint-Parres-aux-Tertres) en fait un espace d'enjeu important pour la commune, en matière d'urbanisation.

Le parti d'aménagement retenu pour ce secteur repose sur de multiples enjeux : créer une urbanité prenant en compte les notions de mixité urbaine et sociale, produire un espace capable de s'insérer dans son environnement entre agriculture, patrimoine et centre-ville,

inscrire les futurs aménagements dans une approche durable du territoire (récupération des eaux de ruissellement,...).

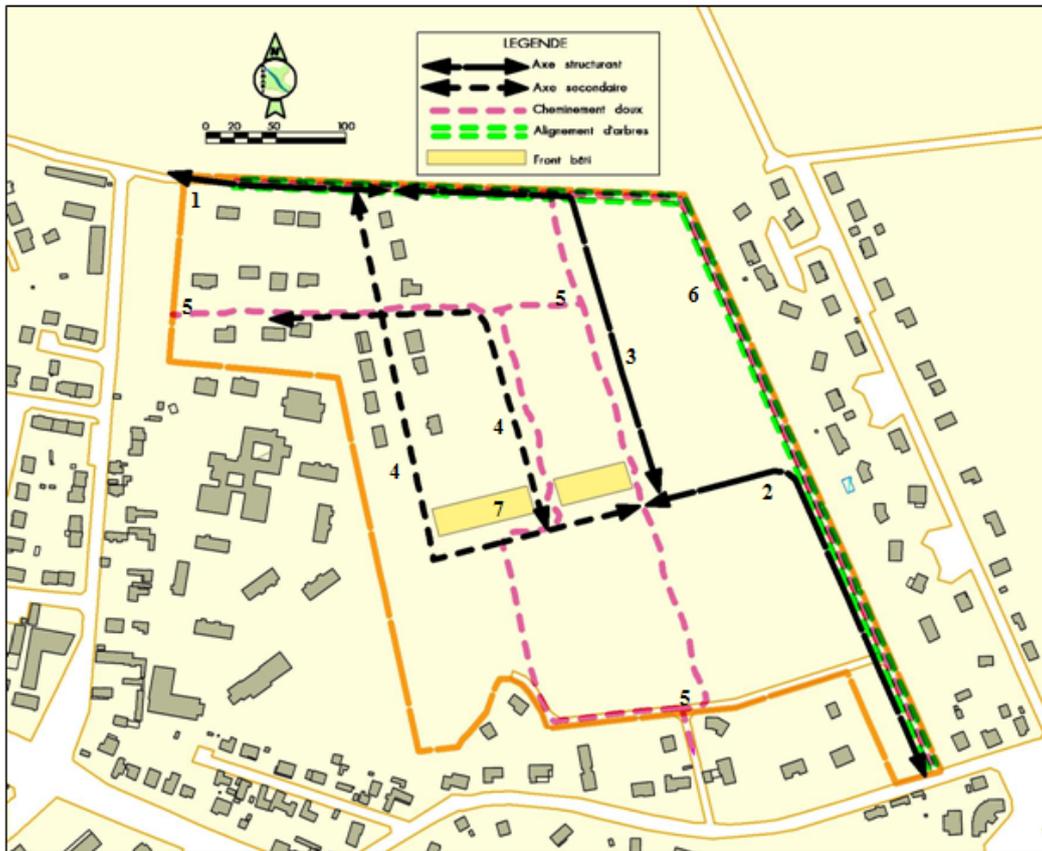
Concernant la mixité sociale, il convient principalement de rechercher un maillage urbain adapté entre les divers projets envisagés sur le secteur : maison de retraite, maisons seniors, écoles, habitat pavillonnaire, espace de sports / loisirs. La volonté est en effet de permettre aux différentes générations de pouvoir se côtoyer. Il est à noter que l'ensemble des aménagements devra intégrer les problématiques de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

A propos de l'insertion du secteur du Pas du Tertre dans son environnement, le projet retenu prend en compte les différentes problématiques paysagères et urbaines existantes sur ce secteur : il est question du maintien des vues remarquables, respect du château et de son allée, prise en compte de la fonction de centralité (équipements,...), problèmes éventuels de voisinage liés au mode d'urbanisation, création de liaisons douces, gestion des eaux de ruissellement et des risques d'inondation.

## **LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU**

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Créer une liaison structurante entre le futur quartier et le quartier de la Nagère (situé à l'ouest).
2. Assurer la liaison du futur quartier avec le centre-ville, tout en offrant une desserte adaptée au plateau socio-éducatif envisagé et à la partie centrale dudit quartier. Il s'agit de créer une voie nouvelle, en accompagnement de l'allée du château (située à l'est de la zone) et du chemin rural.
3. Assurer une desserte structurante du plateau de sports / loisirs envisagé au nord-est du quartier, en intégrant les évolutions possibles du secteur.
4. Mettre en place un réseau de voies secondaires au sein du futur quartier.
5. Créer un réseau de cheminements doux dans le futur quartier, en organisant une continuité avec les liaisons douces du centre-ville.
6. Réaliser un cheminement doux sous la forme d'une nouvelle allée plantée disposée sur les limites nord et est du secteur (sur l'emplacement du chemin rural existant à l'est et au nord-est, et en appui de la future voie structurante au nord).
7. Dans le cœur du futur quartier, réserver des espaces pour permettre l'implantation d'un bâti structurant assez dense sur le front de voie, notamment sous la forme de constructions d'habitation mitoyennes.



## LES JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Les axes structurants envisagés doivent permettre d'assurer au futur quartier un liaisonnement suffisant avec les autres quartiers de la commune. Il est en effet important que le secteur du Pas-du-Tertre ne constitue pas, à terme, un espace enclavé, notamment au regard des futurs équipements envisagés et des flux de véhicules que ceux-ci vont générer. La voirie structurante envisagée permettra en outre d'organiser de manière cohérente la circulation à l'intérieur du quartier.

Les voies secondaires prévues dans le cadre de l'aménagement du secteur du Pas du Tertre ont pour objet de garantir une desserte adaptée à la future zone d'habitat pavillonnaire et aux divers équipements envisagés. Ces voies sont, en outre, prévues pour être raccordées aux axes structurants et venir ainsi compléter le liaisonnement avec les quartiers environnants.

Le réseau de cheminements doux préconisé a notamment pour but de permettre aux différentes générations de pouvoir circuler librement et en toute sécurité au sein du quartier. Il s'agit en effet de laisser la possibilité à ces différentes générations (enfants, seniors, jeunes actifs,...) de pouvoir se côtoyer, se rencontrer. Par ailleurs, ce réseau prend en compte la proximité du centre-ville de Saint-Parres-aux-Tertres, et prévoit ainsi la continuité des liaisons douces entre le centre-ville et le secteur du Pas du Tertre.

La réalisation d'un cheminement doux sous la forme d'une nouvelle allée plantée disposée sur les limites nord et est du secteur vise à maintenir un espace sécurisé et paysagé pour les piétons et cyclistes souhaitant contourner le futur quartier. La partie nord de cette nouvelle allée plantée offrira des vues remarquables sur la cathédrale et le front bâti de Troyes, ainsi que sur le château de Saint-Parres-aux-Tertres.

Dans le cœur du futur quartier, la création d'un linéaire de rue bien structuré et bien délimité est préconisé le long de la future voirie. Il s'agit de favoriser l'implantation d'un habitat structurant assez dense sur le front de voie, éventuellement de type *maison de ville*, de manière à

« créer » un réel espace urbain. Ce linéaire de rue bien structuré constituera un espace de transition entre, d'une part, les résidences séniors et la maison de retraite envisagées au sud, et d'autre part les zones résidentielles pavillonnaires envisagées au nord.

## **LE SECTEUR DU HAMEAU DE BAIRES (ZONE 1AUD)**

### **PRESENTATION DU PROJET**

La commune de Saint-Parres-aux-Tertres souhaite, dans la continuité de son projet d'aménagement et de développement durable, ouvrir à l'urbanisation un espace d'environ 4,5 hectares et ce, au cœur du hameau de Baires. Ce hameau situé le long de la vallée de la Barse, présente un ensemble de particularités urbaines et paysagères induites par son histoire, sa formation entre eau et cultures.

Les volontés communales d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur, reposent sur une démarche de comblement et de construction urbaine. A l'échelle de la commune, le secteur du hameau de Baires est un espace en devenir. En effet, le bouclage de la rocade de contournement de l'agglomération troyenne doit, à l'horizon 2008, venir ceinturer le hameau de Baires, ce qui aura pour effet de le placer comme un des secteurs les plus attrayants de l'unité agglomérée. De plus, cette évolution du plan et du schéma de circulation conduit la commune à envisager, en accord avec la commune de Saint-Julien-les-Villas, la fermeture d'une voie communale, ce qui aura probablement pour effet de promouvoir le hameau de Baires, au rang de secteur urbain paisible défait des problèmes de circulations de transit.

Techniquement, l'espace en projet se présente comme une poche agricole cernée de constructions d'époques et de factures diverses. Il est peu structuré par les espaces publics du fait de l'absence de place, d'équipement. Seul, au sud, le moulin de Baires reçoit quelques espaces verts et un traitement minéral de ses abords.

La commune, consciente des qualités urbaines du lieu, de ses fonctions de mémoire du développement urbain local, souhaite mettre en place un schéma d'aménagement capable de prolonger la facture rurale et patrimoniale du hameau, de participer à la création d'un réel espace villageois.

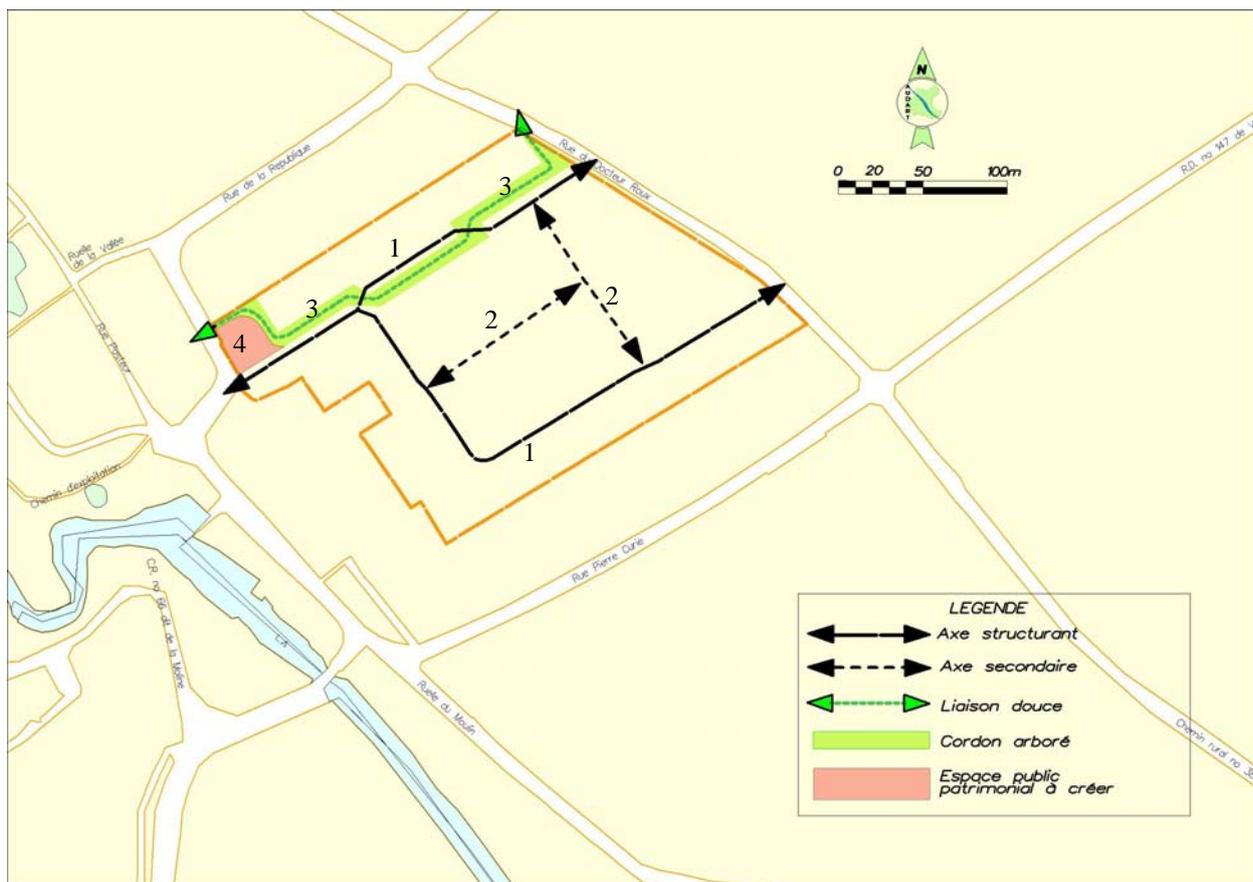
Sur le plan de l'environnement et des dynamiques naturelles, le secteur en devenir présente les particularités d'un terrain en pente douce assurant le contact avec la plaine agricole et l'unité boisée de la vallée. Il s'agit d'un espace naturel non sensible et assez pauvre sur le plan de la diversité biologique. Le sol est surtout d'usage agricole.

Toutefois, dans une logique de prise en compte des critères de continuité, de dynamique naturelle, il semble important de devoir conserver une ligne végétale permettant, après urbanisation, d'assurer une fonction de corridor naturel ou rural.

## LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Créer deux voies structurantes de 10,00 mètres d'emprise permettant d'assurer à l'ensemble du futur secteur une liaison suffisante avec la rue du Docteur Roux et la rue de la République.
2. Mettre en place un réseau de voies secondaires de 8,00 mètres d'emprise au sein du secteur, afin de desservir l'ensemble des futures habitations.
3. Entre la rue du Docteur Roux et la rue de la République, créer une liaison douce arborée de 10,00 mètres d'emprise (essences champêtres locales en mélange, adaptées aux milieux humides) destinée à devenir un espace déambulatoire propice à la promenade et aux loisirs.
4. Créer une place publique à l'ouest du secteur, en appui de la rue de la République, afin de lier ledit secteur au corps de hameau et de conférer à ce dernier une centralité physique.



## LES JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

La création de deux voies structurantes doit permettre d'organiser de manière cohérente le cœur de hameau et d'assurer une liaison suffisante entre la nouvelle zone d'habitat et les voies existantes à l'est et à l'ouest de celle-ci. L'orientation de ces voies devra respecter l'organisation générale de la trame viaire existante dans le hameau (orientation nord-est/sud-ouest ou nord-ouest/sud-est).

La mise en place d'un réseau de voies secondaires est nécessaire à la desserte interne de l'ensemble du futur secteur. L'orientation de ces voies devra respecter l'organisation générale de la trame viaire existante dans le hameau (orientation nord-est/sud-ouest ou nord-ouest/sud-est).

Le cordon arboré prévu dans l'orientation d'aménagement permettra, après urbanisation du secteur, d'assurer une fonction de corridor naturel ou rural. En outre, la ligne constituée s'inscrira dans une politique de mise en œuvre des orientations du développement durable, en recevant une circulation douce et éventuellement un traitement capable d'infiltrer les eaux de pluie et de ruissellement. Venant en appui de la voie structurante à créer (voir schéma ci-avant), ce cordon arboré et ladite voie constitueront à terme un véritable mail planté débouchant sur une place villageoise.

La création d'une place publique à l'ouest du secteur vise à la mise en place d'une structure de lieux publics dans le hameau de Baires. Le profil et la configuration de la place (environ 1700m<sup>2</sup>) répondront autant que possible à la facture d'un urbanisme de type « 19<sup>ème</sup> siècle » avec plantation périphérique et centrale, installation de bancs en cœur de place, utilisation de bordures en pierre, et plantation de tilleuls. Ce choix d'implantation tend à permettre la création d'une identité villageoise en « *allant chercher* » les espaces verts, situés à proximité, du moulin et de la rivière Barse. Il s'agit de donner une âme au lieu, une identité visuelle. La création de cette place permettra ainsi de générer un espace central lisible à l'échelle du hameau de Baires, qui viendra s'inscrire en complément de l'espace de détente constitué par le moulin et ses jardins environnants.

## LE SECTEUR DIT « DE LA VALLEE DE JUDAS » (ZONE 1AUB)

### PRESENTATION DU PROJET

La commune de Saint-Parres-aux-Tertres souhaite ouvrir à l'urbanisation un espace urbain résiduel situé à proximité d'un pôle pressenti pour recevoir, à long terme, des équipements publics pour les sports et loisirs. Le secteur en projet dénommé « Vallée de Judas » couvre une surface d'environ 1,5 hectare. Les enjeux urbains sont des enjeux d'urbanisation ordinaire. Il s'agit principalement de compléter le tissu urbain et de préserver des possibilités de liaisons avec le futur secteur sports/loisirs, d'organiser un système adapté de voiries.

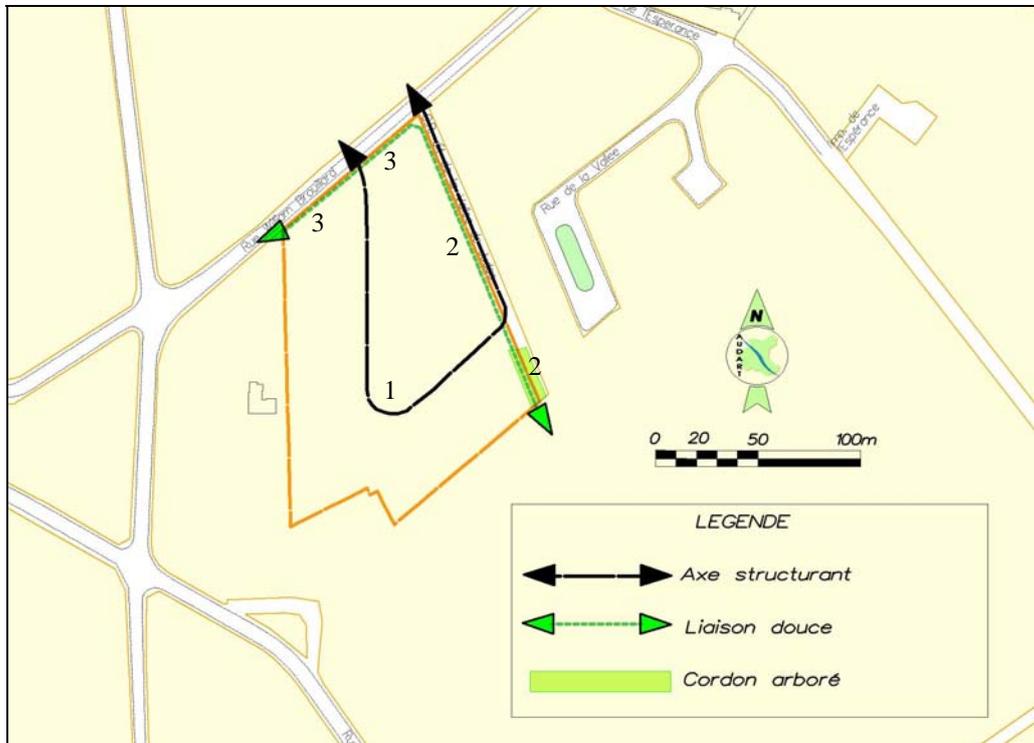
### LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Créer un axe structurant sans impasse ou retournement.
2. Mettre en place une liaison douce le long de la rue William Brouillard et le long du chemin d'exploitation dit de la Vallée de Judas. En outre, au sud du chemin

dit de la Vallée de Judas, mettre en place un cordon arboré permettant d'assurer la réalisation ultérieure d'un accès suffisant à l'espace de sport/loisirs en projet.

3. Créer un front de voie végétalisé le long de la rue William Brouillard.



### LES JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

La création d'un axe structurant sans impasse ou retournement doit permettre d'assurer la desserte de l'ensemble du futur quartier. Il s'agit également de bien relier ledit quartier avec le tissu existant, d'éviter son enclavement.

La mise en place d'une liaison douce et d'un cordon arboré doit permettre d'une part d'assurer une continuité des circulations douces entre la zone résidentielle et l'espace de sport/loisirs envisagé au sud du secteur d'habitat, et d'autre part d'assurer la réalisation ultérieure d'un accès suffisant à cet espace de sport/loisirs. En effet, lorsque ce futur pôle sportif / de loisirs s'urbanisera, il conviendra d'assurer un passage suffisant pour les engins de secours (pompiers,...), les services techniques, et les bus transportant les groupes sportifs.

La réalisation d'un front de voie végétalisé, le long de l'axe William Brouillard, dans le cadre de la création de la liaison douce évoquée précédemment, doit permettre d'assurer un traitement paysager de qualité en entrée de zone. Ce cordon végétalisé constituera en outre un espace de transition entre la rue William Brouillard et les habitations situées le long de celle-ci.

## LE SECTEUR DIT « DU CHAMP DE LA CLOCHE » (ZONE 1AUB)

### PRESENTATION DU PROJET

La zone à urbaniser 1AUB (destinée à l'habitat) délimitée sur le secteur dit du « Champ de la Cloche » est située à l'est du centre-ville, de part et d'autre du chemin rural des Epinottes, le long duquel sont déjà implantées de nombreuses constructions. En effet, cette partie de la commune dispose déjà de la présence des réseaux nécessaires à l'urbanisation (eau, assainissement, électricité).

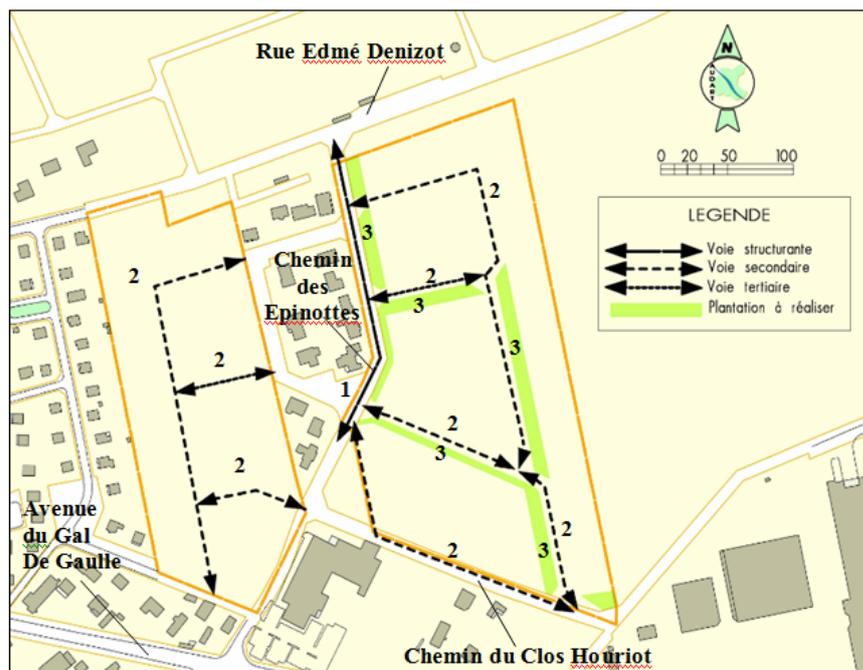
Situé à proximité du centre-ville et en continuité du tissu urbain existant, le secteur dit du « Champ de la cloche » correspond donc à un secteur de comblement.

Le parti d'aménagement retenu pour cette zone vise à assurer un maillage cohérent permettant la transversalité des espaces. Il s'agit également de promouvoir la végétalisation de la zone par la création de bandes vertes propices aux déplacements doux (marche à pieds, vélo,...).

### LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Créer une voie structurante sur l'emplacement du chemin dit des Epinottes.
2. Mettre en place un réseau de voies secondaires et tertiaires au sein du futur quartier.
3. Entre la rue Edmé Denizot et le chemin rural dit du Clos Houriot, créer plusieurs bandes vertes arborées continues le long des voies, afin de mettre en valeur le futur quartier et d'encourager les déplacements doux.



## **LES JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU**

La création d'une voie structurante, au centre de la zone, permettra au futur quartier d'être bien relié aux voies principales présentes dans cette partie de la commune : la rue Edmé Denizot au nord et l'Avenue du Général De Gaulle au sud. Il convient en effet que ce quartier ne soit pas isolé du reste du tissu urbanisé. La rue Edmé Denizot est un axe important qui permet d'accéder rapidement au centre-ville de la commune et à ses équipements et monuments (mairie, église, école, bibliothèque,...). L'Avenue du Général De Gaulle permet, quant à elle, d'accéder aux commerces qui sont installés le long de cet axe majeur de la commune, ainsi qu'à la zone commerciale d'entrée de ville.

Les voies secondaires et tertiaires prévues dans le cadre de l'aménagement du secteur du Champ de la cloche ont pour objet de garantir une desserte adaptée à l'ensemble dudit secteur. Ces voies sont, en outre, prévues pour être raccordées à l'axe central structurant et permettre ainsi à l'ensemble de la zone d'accéder aux axes majeurs de la commune.

La réalisation de bandes végétalisées continues le long des voies, dans la partie est du futur quartier doit permettre une mise en valeur de celui-ci. Il s'agit de créer des espaces de nature et de détente au sein du tissu urbain de la zone d'habitat, qui soient des éléments déterminants de la composition urbaine et qui encouragent les circulations douces dans ladite zone.

## **LE SECTEUR DIT « DU SENTIER DES GREVES » (ZONE 1AUBB)**

### **PRESENTATION DU PROJET**

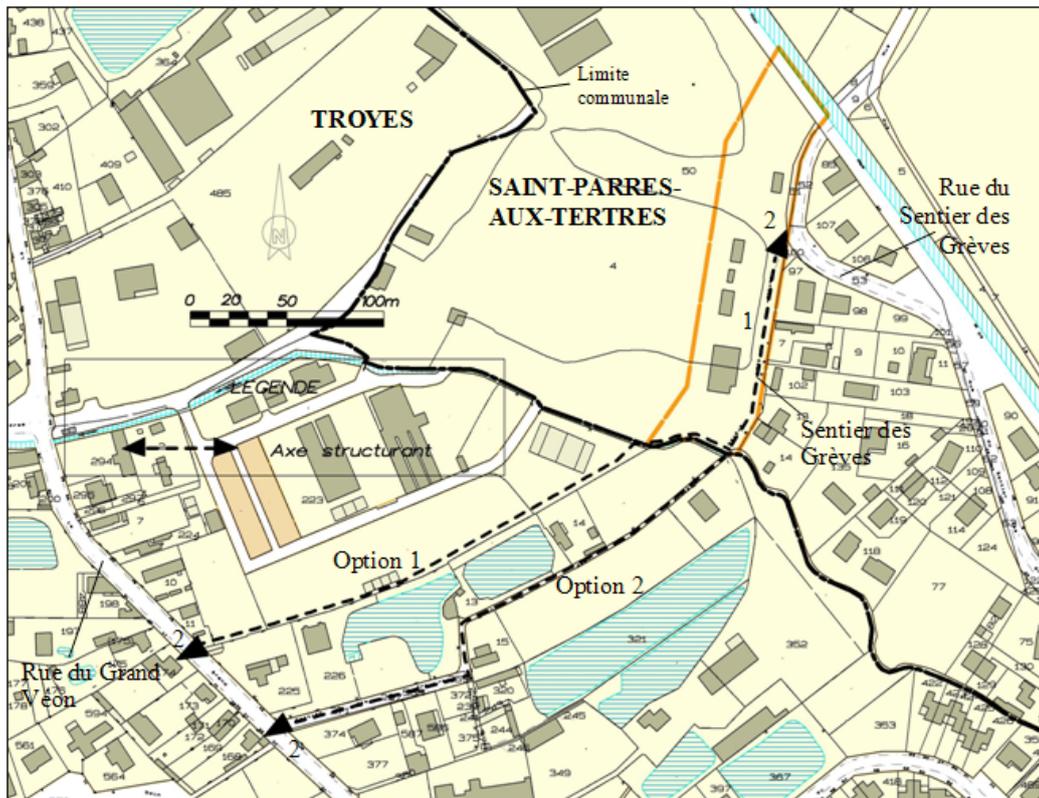
La zone à urbaniser 1AUBB (destinée à l'habitat), délimitée le long du Sentier des Grèves, est située à l'ouest du territoire (à proximité du complexe sportif de Foicy), en limite communale avec Troyes.

Cette zone s'inscrit dans la continuité d'un tissu urbain peu dense. Bien que bénéficiant de la proximité immédiate des réseaux (eau, assainissement, électricité), elle présente des problèmes importants en matière de desserte par la voirie. En effet, la desserte actuelle, à savoir le Sentier des Grèves, présente une emprise de seulement 4,00 mètres, ce qui est tout à fait insuffisant pour desservir une opération d'environ 9 lots comme cela est envisagé dans cette zone. En outre, ce sentier se rétrécit à 2,00 mètres sur le territoire de Troyes. Aucun débouché sur la rue du Grand Véon (à Troyes) n'est donc actuellement possible pour les habitants du quartier du Sentier des Grèves de Saint-Parres-aux-Tertres (quartier compris entre la digue de Foicy et la limite communale, de part et d'autre de la rue du Sentier des Grèves). Dans le cadre de l'aménagement du secteur, il conviendra donc d'élargir l'emprise du Sentier des Grèves à 10,00 mètres (ou 8,00 mètres s'il s'agit d'un sens unique) et de lui trouver un prolongement jusqu'à la rue du Grand Véon, afin que la circulation générée par les nouvelles constructions ne vienne encore aggraver les problèmes de circulation existants dans le quartier du Sentier des Grèves.

## LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Créer une voie structurante, de 10,00 mètres d'emprise minimum, sur l'emplacement du Sentier des Grèves. Toutefois, si cette voie est à sens unique, son emprise pourra être réduite à 8,00 mètres.
2. Assurer à la nouvelle voie une liaison structurante avec la rue du Grand Véon à Troyes et la rue du Sentier des Grèves à Saint-Parres-aux-Tertres. Pour relier ladite nouvelle voie avec la rue du Grand Véon deux options de tracé sont envisagées.



## LES JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

La création d'une voie structurante, de 10,00 mètres d'emprise minimum (ou 8,00 mètres s'il s'agit d'un sens unique), sur l'emplacement du Sentier des Grèves, vise à assurer au futur quartier une desserte suffisante. En effet, la desserte actuelle, à savoir le Sentier des Grèves, présente une emprise de seulement 4,00 mètres, ce qui est tout à fait insuffisant pour desservir une opération d'environ 9 lots comme cela est envisagé dans la zone 1AUBB.

La réalisation de connexions structurantes avec la rue du Grand Véon à Troyes et la rue du Sentier des Grèves à Saint-Parres-aux-Tertres doit permettre de désenclaver le futur quartier et de favoriser la fluidité du trafic routier au sein de celui-ci. Il s'agit en effet d'éviter que l'implantation de nouvelles constructions ne vienne encore aggraver les problèmes de circulation existants dans le quartier du Sentier des Grèves. Dans ce cadre, il est primordial que la voie permettant la connexion du futur quartier avec la rue du Grand Véon soit réalisée avant d'implanter toute construction dans ledit quartier. Deux options de tracé pour cette voie sont envisagées.

## **LES SECTEURS COMMERCIAUX DE L'AIRE DES MOISSONS ET DES TERRASSES DE BAIRES (ZONES UYC ET 1AUYC)**

### **PRESENTATION DU PROJET**

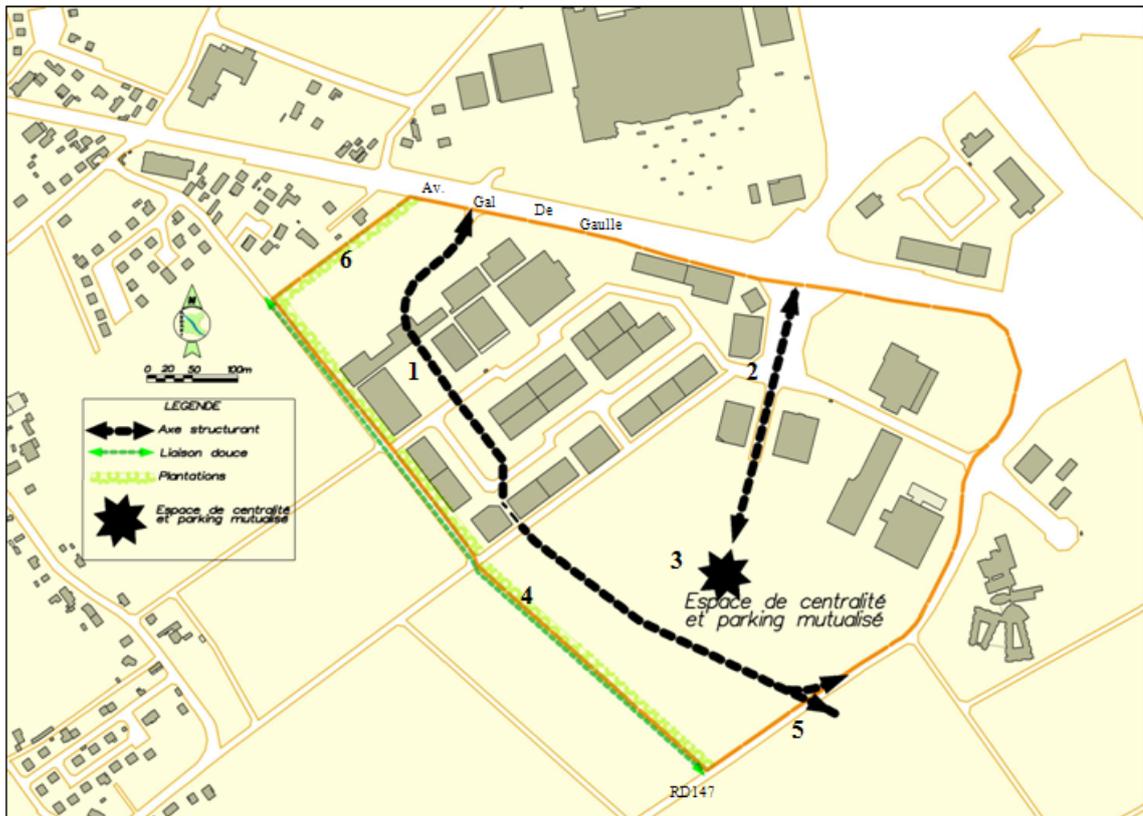
La zone commerciale de Saint-Parres-aux-Tertres est un des principaux pôles commerciaux de l'agglomération. Le développement de cette zone est notamment dû à la présence d'infrastructures structurantes (rocade, RD619, avenue du Général De Gaulle), ainsi qu'à l'implantation d'enseignes commerciales jouant un rôle de « locomotives » pour l'ensemble de la zone. Toutefois, ce pôle commercial, situé en entrée d'agglomération, présente certains dysfonctionnements, notamment en terme de traitement paysager, de déplacements (problèmes de sécurité routière, de continuité des liaisons piétonnes, de fluidité de la circulation) et de stationnement. Ces dysfonctionnements, qui nuisent à l'image de la zone, concernent plus particulièrement les secteurs commerciaux situés au sud de l'avenue du Général De Gaulle : lotissement dit de « l'Aire des Moissons » et lotissement dit des « Terrasses de Baires ».

Afin d'assurer un développement de qualité à la zone (une extension est envisagée au niveau du lieu-dit « Le Géant ») et de solutionner les dysfonctionnements évoqués précédemment, la Communauté d'Agglomération Troyenne a créé une Zone d'Aménagement Concerté sur les secteurs commerciaux de « l'Aire des Moissons » et des « Terrasses de Baires », ainsi que sur les terrains non-bâties situés au lieu-dit « Le Géant ». L'opération porte donc à la fois sur la requalification d'une partie du pôle commercial existant et sur l'extension de celui-ci. Dans le cadre de cette Z.A.C., des principes d'aménagement ont été retenus.

### **LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU**

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Créer une voie structurante reliant l'avenue du Général De Gaulle à la RD147.
2. Prolonger vers le sud l'axe structurant desservant actuellement les secteurs commerciaux de « l'Aire des Moissons » et des « Terrasses de Baires ».
3. Créer un espace de centralité en cœur d'opération, destiné principalement au stationnement.
4. Mettre en place un mail planté réservé aux circulations douces (marche, vélo) le long du chemin rural dit des « Chialoups » et dans le prolongement de celui-ci.
5. Diriger les flux routiers de la zone commerciale vers l'échangeur de la rocade en les empêchant de prendre la RD147 en direction du hameau de Baires.
6. Prévoir un écran végétal au nord-ouest du secteur de l'Aire des Moissons.



## LES JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

La création d'une voie structurante reliant l'avenue du Général De Gaulle à la RD147 doit permettre d'améliorer les accès et la circulation routière dans la zone de l'Aire des Moissons, tout en assurant à l'extension envisagée de la zone commerciale une desserte correcte. La création de nouveaux points d'entrée et de sortie dans la zone existante permettra en effet de supprimer « l'effet cul-de-sac » de cette zone et de mieux desservir la partie arrière de ladite zone. D'une manière générale, la nouvelle voie permettra de fluidifier l'ensemble du site Aire des Moissons / Terrasses de Baires.

La prolongation vers le sud de l'axe structurant desservant actuellement les secteurs commerciaux de « l'Aire des Moissons » et des « Terrasses de Baires » depuis le giratoire de l'avenue du Général De Gaulle, doit permettre d'assurer une desserte correcte de l'extension envisagée pour la zone commerciale.

La création d'un espace de centralité en cœur d'opération, vise principalement à renforcer l'offre existante en stationnement dans la zone. En effet, l'ensemble du site Aire des Moissons / Terrasses de Baires présente des carences en stationnement. La création d'un espace qualitatif dédié au stationnement en cœur d'opération doit permettre de répondre aux carences existantes, tout en apportant suffisamment de places de stationnement pour faire également face aux besoins en stationnement supplémentaires engendrés par l'implantation de nouvelles activités sur le site. Le regroupement des places de stationnement sous la forme d'une place centrale vise à favoriser la continuité des déplacements piétons dans la zone commerciale et améliorer ainsi la sécurité de ces derniers. L'espace de centralité envisagé devra en outre faire

le lien entre les voies structurantes prévues dans la zone, de manière à assurer un bon maillage de ladite zone. Dans le cadre de son aménagement, cet espace de centralité pourra éventuellement accueillir des espaces publics propices aux activités de détente et/ou de restauration.

La mise en place d'un mail planté réservé aux circulations douces (marche, vélo) le long du chemin rural dit des « Chialoups », et dans le prolongement de celui-ci, vise à créer un espace de promenade sécurisé permettant de rejoindre la vallée de Seine et le hameau de Baires depuis le centre-ville de Saint-Parres-aux-Tertres.

En matière de circulation routière, l'un des principaux souhaits de la municipalité vis-à-vis de l'extension prévue de la zone commerciale de l'Aire des Moissons, est de préserver les habitants du hameau de Baires des nuisances (bruit, pollution, insécurité) causées par l'important trafic de véhicules envisagé à l'avenir dans ladite zone. Pour cette raison, il a été décidé de diriger les flux routiers de la zone commerciale vers l'échangeur de la rocade, en les empêchant de prendre la RD147 en direction du hameau de Baires.

La mise en place d'un écran végétal au nord-ouest du secteur de l'Aire des Moissons permettra de préserver les habitations limitrophes à ce secteur d'éventuelles nuisances visuelles générées par l'activité commerciale. Il s'agit également de permettre une meilleure distinction entre la zone d'habitat et la zone d'activités.

## **LA ZONE D'ACTIVITES DITE « DES FLATTERIES » (ZONE 1AUJ)**

### **PRESENTATION DU PROJET**

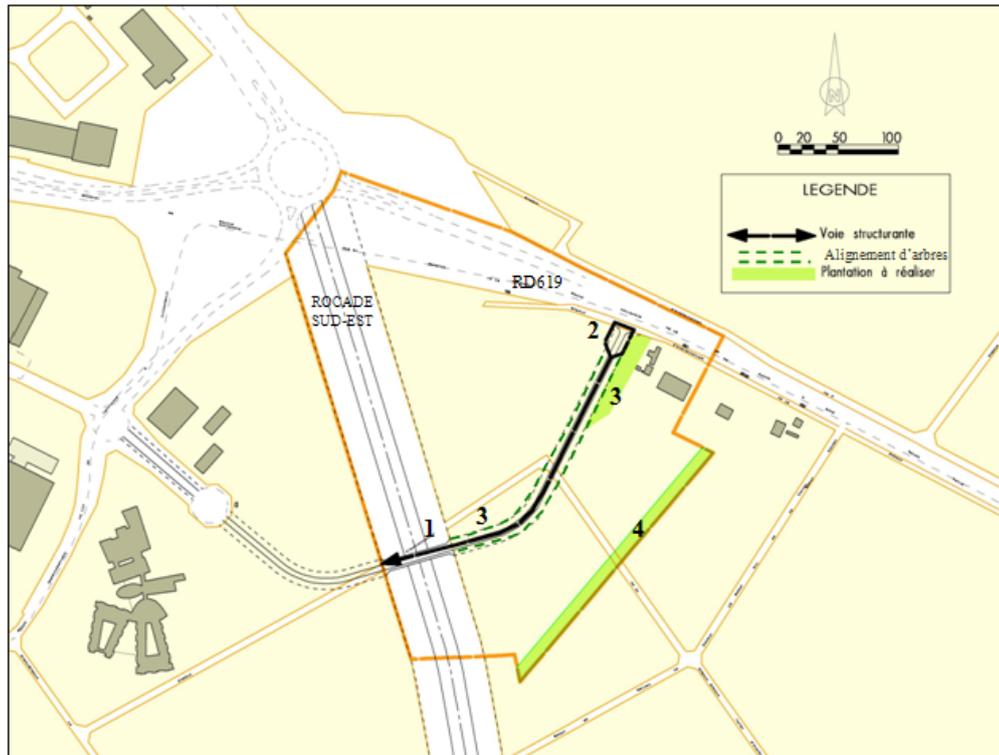
La zone d'activités dite « des Flatteries » est située le long de la rocade et de la RD619. D'une superficie d'environ 5 hectares, cette zone comprend quelques constructions d'activités existantes, et dispose déjà de la présence des réseaux nécessaires à son urbanisation (eau, électricité). La réalisation d'une voie, permettant de traverser la rocade, est en outre prévue, assurant ainsi une connexion de cette zone d'activités avec la zone commerciale existante.

Enfin, il est à noter que cette zone bénéficie de l'effet « vitrine » lié à la présence de la RD619 et de la rocade sud-est.

### **LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU**

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Créer une voie structurante permettant d'offrir une desserte suffisante à la zone.
2. Créer une aire de retournement à l'extrémité nord de la voie structurante.
3. Prévoir des plantations d'alignement et un espace vert le long de la voie structurante.
4. Mettre en place une ligne de plantations au sud de la zone.



## LES JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

La création d'une voie structurante au sein de la zone doit permettre de desservir l'ensemble des terrains en présence. L'emprise et le tracé de cette voie devront permettre un accès aux engins de secours (pompiers,...) et aux véhicules de grand gabarit (camions,...). Cette voie assurera, via le pont prévu sur la rocade sud-est, la liaison de la future zone d'activités avec la zone commerciale existante.

Un accès à la future zone d'activités depuis la RD619 étant relativement dangereux, il convient de prévoir une aire de retournement à l'extrémité nord de la voie structurante mentionnée précédemment. Cette aire devra permettre à tous les véhicules, y compris les véhicules de grand gabarit (camions,...), de pouvoir faire demi-tour. L'accès à la RD619 sera en effet interdit.

La réalisation de plantations d'alignement et d'un espace vert, le long de la voie structurante, contribuera à la mise en place d'un paysage de qualité au sein de cette zone et, d'une manière plus générale, au niveau de l'entrée d'agglomération.

La mise en place d'une ligne de plantations au sud de la zone vise à créer un espace de transition entre ladite zone et les espaces agricoles. Il s'agit de favoriser la mise en place d'un front urbain végétalisé, qui participe à la qualité paysagère de l'entrée d'agglomération.

## CHAPITRE V - LES AUTRES DISPOSITIONS DU P.L.U.

### LES NUISANCES

#### ➤ Les zones inondables par débordements de cours d'eau

Les zones inondables, telles que définies par le Plan de Prévention des Risques et d'Inondation (le P.P.R.I. a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juillet 2001), sont repérées en rouge (zones inconstructibles) et en bleue (zones constructibles sous certaines conditions) sur le plan n°1b. La zone rouge du P.P.R.I. est également identifiable sur le plan n°1a par l'intermédiaire de la présence du suffixe « R » dans la dénomination de zone.

Dans les zones concernées par la zone rouge ou bleue du P.P.R.I., le règlement du P.L.U. prend en compte la contrainte dudit P.P.R.I. en rappelant les règles du P.P.R.I., ou en renvoyant à celles-ci.

#### ➤ Les zones inondables par remontées de nappe

Afin de prendre en compte les risques d'inondation par remontées de nappe phréatique sur la commune, une trame spécifique identifiant ces risques a été délimitée sur le règlement graphique (plan n°1b).

Dans les zones concernées, le règlement du P.L.U. prend en compte ces risques en interdisant la construction des sous-sols.

#### ➤ Les zones de bruit

Les voies bruyantes sont repérées sur le plan n°5 des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes, selon le classement défini par l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001. Le document écrit n°6 fait référence à cet arrêté.

Les constructions réalisées aux abords des voies repérées comme bruyantes devront respecter les normes d'isolement acoustique définies par la législation en vigueur.

### LES ESPACES BOISES CLASSES

Le territoire de Saint-Parres-aux-Tertres présente un certain nombre d'espaces naturels et boisés dont le rôle est primordial en terme d'environnement et de paysage. La municipalité souhaite protéger ce patrimoine naturel et a décidé notamment d'utiliser la procédure des espaces boisés classés.

La délimitation d'espaces boisés classés constitue une protection forte puisque, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, "le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements".

Les coupes d'arbres sont soumises à déclaration préalable, sauf si elles entrent dans les catégories définies par l'arrêté préfectoral du 10 juillet 1978. Les défrichements sont interdits. Les bois peuvent être exploités mais doivent retrouver, après exploitation, leur vocation de bois.

La délimitation des espaces boisés classés a été actualisée par rapport au P.O.S. précédent. Il s'agit en effet de protéger tous les boisements qui présentent un intérêt écologique et paysager.

Font notamment l'objet de la protection en espaces boisés classés :

- Les boisements situés le long de la vallée de la Barse / le long du canal de Baires (protection notamment de la ripisylve le long de ce cours d'eau : depuis la limite communale, en amont, jusqu'au moulin de Baires, en aval),
- Les boisements situés le long de la vallée de la Seine,
- De nombreux boisements situés entre la Seine et la Barse (sud-ouest du finage),
- Les boisements situés aux abords du marais de Villechétif,
- Des massifs boisés situés aux alentours du hameau de Baires,
- Certains boisements situés au sein des espaces cultivés (milieux-relais),
- Les boisements situés le long de l'allée du château,
- Un massif boisé situé aux abords de la Ferme de Panais,
- Des boisements existants et à créer au niveau de l'échangeur routier du boulevard Pompidou,
- Un massif boisé situé en limite du tissu urbanisé.

Il est également à noter que la commune de Saint-Parres-aux-Tertres fait l'objet d'une procédure de remembrement. Dans le cadre de cette procédure, des évolutions concernant les boisements sont prévues (défrichements et replantations). Il est prévu que les replantations correspondent aux défrichements (en terme de surface). Etant donné que ladite procédure est déjà très avancée, la délimitation des espaces boisés classés réalisée dans le cadre de la révision n°3 du P.O.S./P.L.U. a pris en compte les évolutions envisagées par le projet de remembrement. Ces évolutions concernent plusieurs boisements compris entre la Seine et la Barse (sud-ouest du finage), ainsi qu'un boisement situé près du lieu-dit « Les gros prés » (nord-ouest du finage). D'une manière générale, ces évolutions visent à renforcer les continuités des secteurs boisés existants ainsi que les continuités des secteurs non boisés. Il s'agit notamment de faciliter la pratique des activités agricoles au sein des espaces non boisés en supprimant les enclaves.

## LES ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES

Parallèlement aux espaces boisés classés, la commune de Saint-Parres-aux-Tertres a souhaité identifier des éléments naturels et des bâtiments, présents sur son territoire, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, historique, architectural, identitaire et/ou paysager.

Ces éléments sont identifiés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme sur le règlement graphique. Il s'agit :

- Des plans d'eau situés à l'ouest du lieu-dit « La Maladière ». Ces plans d'eau présentent en effet un intérêt paysager et écologique.
- Des bâtiments patrimoniaux situés dans le hameau de Baires (fermes traditionnelles champenoises, moulin de Baires,...). Ces constructions constituent une richesse architecturale pour Saint-Parres-aux-Tertres, ainsi qu'un patrimoine témoignant de l'histoire agricole de la commune

(granges du XVIIIème et XIXème siècle). Elles participent en outre à l'identité du hameau de Baires.

## **LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Ce sont des emplacements destinés à recevoir des équipements d'intérêt public.

Ces emplacements réservés sont délimités sur le règlement graphique (plan n°1a) et un numéro leur est affecté. La liste de ces emplacements réservés figure sur ce même plan.

Les emplacements réservés délimités dans le P.O.S. précédent, acquis et réalisés, sont supprimés dans le cadre de la présente procédure de révision.

Les emplacements réservés retenus dans le P.L.U. ont notamment pour objectifs la réalisation d'aménagements de voirie, d'espaces publics, de liaisons douces, et la création d'équipements spécifiques (équipements sociaux-éducatifs, équipements sportifs,...).

## **LES SERVITUDES**

Le document écrit n°4 et les documents graphiques n°2a et n°2b sont consacrés aux servitudes d'utilité publique. Il convient donc, pour plus de renseignements, de consulter ces documents.

## **LES ANNEXES SANITAIRES**

Les éléments relatifs à la desserte en eau, à l'assainissement, ainsi qu'au traitement des déchets sont décrits dans le document écrit n°5. En outre, le réseau d'eau est reporté sur le plan n°3 et le réseau d'assainissement sur le plan n°4.

## **L'ANNEXE ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

Sur le plan n°6 est reporté le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté relative à l'extension et à la requalification de la zone commerciale de Saint-Parres-aux-Tertres.

## **L'ANNEXE REGLEMENT INTERCOMMUNAL DE LA PUBLICITE**

Dans le document n°7 figure l'acte instituant les zones de publicité restreintes et autorisées telles qu'elles ont été instituées par le règlement intercommunal de la publicité pour l'agglomération troyenne approuvé le 18 avril 2001.

## **L'ANNEXE ZONES A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB**

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, l'arrêté préfectoral du 7 mars 2002 classant l'ensemble du département de l'Aube en zone à risque d'exposition au plomb est annexé au P.L.U. et figure dans le document n°8.

## L'ANNEXE LISTE DES LOTISSEMENTS AYANT MAINTENU LEUR REGLEMENT

Conformément à l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme, les annexes du P.L.U. comprennent à titre informatif la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme. A cet effet, un document n°9 fait référence au lotissement « Les Résidences du Château ».

## PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Sur le territoire de la commune de Saint-Parres-aux-Tertres, trois zones affectées d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le **potentiel archéologique**. Ces zones sont localisées sur le plan inséré ci-après. Ce document ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait en rien présager des découvertes futures sur d'autres secteurs de la commune.

En conséquence, conformément à la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi de finances rectificative pour 2001 n°2001-1276 du 28 décembre 2001 et par la loi 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 relative à l'archéologie préventive, la Direction Régionale des Affaires Culturelles,

Service Régional de l'Archéologie  
3, Faubourg Saint-Antoine  
51022 - CHALONS-EN-CHAMPAGNE  
(03.26.70.63.31)

demande que lui soient communiqués pour instruction les dossiers suivants :

- Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 500 délimitée sur le plan ci-après : tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 500 mètres carrés,
- Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone 2000 délimitée sur le plan ci-après : tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 2000 mètres carrés,
- Pour les secteurs situés à l'intérieur de la zone 10 000 délimitée sur le plan ci-après : tous les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, de permis de démolir et concernant des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 10 000 mètres carrés,

Par ailleurs, cette même Direction souhaite être saisie pour instruction préalable des dossiers soumis à étude d'impact et/ou à enquête publique (installations classées, voiries, réseaux, remembrements, etc.), afin de pouvoir effectuer les interventions nécessaires en amont de ces travaux.

Enfin, il est indispensable de rappeler les textes suivants qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection et de conservation du patrimoine archéologique :

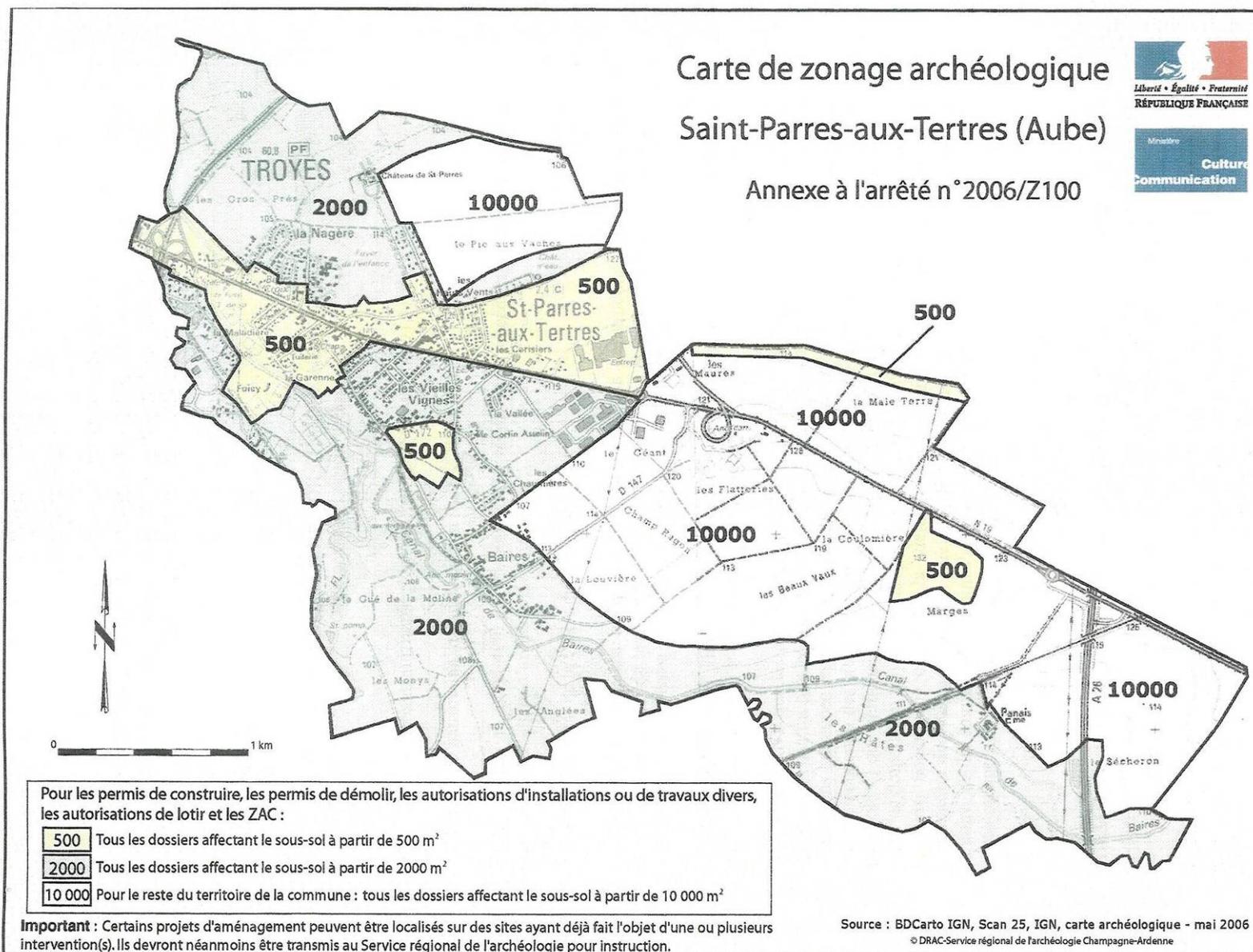
- Livre V du code du patrimoine, relatif à l'archéologie préventive,
- Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement les articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites).
- Loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 - 322.2 du nouveau Code Pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destructions, détériorations de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques).
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et décret d'application n°91-787 du 19 août 1991.
- Articles R.111-3-2 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

# Carte de zonage archéologique Saint-Parres-aux-Tertres (Aube)

Annexe à l'arrêté n°2006/Z100



Ministère  
Culture  
Communication



### III LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

#### PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPRA-COMMUNALES

##### *PRINCIPES FONDAMENTAUX DES DOCUMENTS D'URBANISME*

Le plan local d'urbanisme tel que présenté dans ce rapport détermine les conditions permettant d'assurer :

- Un **équilibre** entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, en respectant les objectifs du **développement durable**. L'objectif de développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et de santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.
- La **diversité des fonctions urbaines** et la **mixité sociale** dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives et d'intérêt général, d'équipements publics en tenant compte des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- Le **respect de l'environnement** et des paysages, à travers une utilisation économe et équilibrée de l'ensemble des espaces.

#### INCIDENCES DU P.L.U. ET MESURES D'ATTENUATION

Les grands axes de la politique communale traduits dans le P.L.U. ne devraient pas induire d'incidences négatives majeures sur le site, l'environnement et le paysage. En effet, le présent P.L.U. a été élaboré de manière à permettre une **gestion adaptée et durable** des espaces communaux.

- **LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION**

En terme d'impacts négatifs sur l'environnement, l'extension de l'urbanisation induit généralement une augmentation de l'imperméabilisation des sols, un accroissement de la consommation d'eau et d'énergie, ainsi qu'une augmentation de la production de déchets et des rejets d'eaux usées. Des risques de pollutions sont également à noter. Le P.L.U. de Saint-Parres-aux-Tertres tend à limiter ces impacts négatifs, notamment à travers une gestion raisonnée de l'espace communal. En effet, les zones d'urbanisation future délimitées dans le P.L.U. sont situées à l'intérieur du tissu existant ou en continuité de celui-ci. D'une

manière générale, les impacts négatifs de l'urbanisation sur l'environnement seront donc concentrés sur un espace bien délimité. De surcroît, il convient de préciser que les espaces destinés à l'urbanisation future à court et à long terme, au sein de la commune, ont été réduits de manière non négligeable par rapport au P.O.S. précédent, particulièrement à l'est de la rocade. De ce fait, les impacts négatifs qui auraient été générés suite à l'urbanisation de ces espaces ne constituent plus une menace pour l'environnement dans cette partie du territoire communal.

D'une manière générale, la consommation d'espace naturel et agricole engendrée par l'urbanisation des zones à urbaniser, telles que délimitées dans le P.L.U., n'apparaît pas excessive pour une commune telle que Saint-Parres-aux-Tertres. En effet, celle-ci est limitrophe de la Ville de Troyes, appartient à la Communauté de l'Agglomération Troyenne, et constitue un territoire d'enjeu vis-à-vis de l'aire urbaine de Troyes, notamment en matière d'habitat et de développement économique et commercial. Il est également à souligner que les espaces naturels et agricoles de la commune délimités dans le P.L.U. demeurent encore très vastes, notamment au regard des autres communes de la Communauté de l'Agglomération Troyenne. La protection des espaces naturels existants est d'ailleurs renforcée dans le P.L.U.

Des règles spécifiques sont également édictées dans le P.L.U. afin d'atténuer les impacts de l'urbanisation sur l'environnement. Ainsi, au sein des zones urbanisées, le P.L.U. entend gérer le ruissellement et l'infiltration des eaux pluviales, prendre en compte la gestion des eaux usées, limiter l'imperméabilisation des terrains, favoriser un minimum de végétalisation, organiser la circulation des véhicules, gérer la densité du bâti.

De plus, l'intégration des futures zones à urbaniser et des futures constructions dans leur site est prise en compte à travers la préconisation de mesures spécifiques : continuité de la trame viaire, prescriptions architecturales particulières, création de liaisons douces, d'espaces publics et/ou d'espaces verts. Le renforcement de la cohérence urbaine (continuité du tissu,...), la préservation de l'identité communale, et l'amélioration de la qualité du cadre de vie sont donc recherchés.

Les aménagements prévus par le P.L.U. dans le centre-ville devraient, quant à eux, permettre d'affirmer la vocation de celui-ci en tant que lieu de vie et de rencontres.

Concernant le développement de l'urbanisation au sein du hameau de Baires, les mesures prises dans le P.L.U. devraient permettre de respecter véritablement les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères particulières de ce lieu, et ce, dans l'optique d'assurer un aménagement harmonieux de ce secteur quelque peu à part par rapport au reste du tissu urbain (présence d'un réel cadre patrimonial, d'un caractère semi-rural du tissu).

- **L'AMÉLIORATION DE L'ENTRÉE DE VILLE**

Le projet de requalification et d'extension de la zone commerciale de Saint-Parres-aux-Tertres doit permettre de créer de nouveaux emplois et de dynamiser l'économie locale, en cohérence avec la politique économique de l'agglomération troyenne.

Si les impacts sur l'environnement sont, de manière générale, identiques à celles d'une urbanisation résidentielle, la présence de nouvelles activités économiques peut, de surcroît, conduire à une augmentation importante des flux routiers et de certaines nuisances (nuisances visuelles, sonores,...).

Les aménagements prévus dans le cadre de la requalification / extension de la zone d'activités intègrent des mesures pour supprimer, réduire ou compenser les conséquences

dommageables sur l'environnement (voir l'extrait de l'étude d'impact ci-après). Ces aménagements permettent en outre d'assurer une bonne accessibilité et une bonne desserte au site. Par ailleurs, le type d'activité prévu sur le site (activité commerciale essentiellement) devrait générer moins d'impacts négatifs sur l'environnement qu'une activité de type industrielle. Il est également à noter que la localisation de la zone, en périphérie du territoire, assure un certain éloignement vis-à-vis des zones d'habitat de la commune. L'impact des éventuelles nuisances générées par les activités économiques sur les zones résidentielles sera donc relativement limité.

Concernant le traitement paysager de la zone d'activités et, d'une manière plus générale, de l'ensemble de l'entrée de ville / d'agglomération, l'étude d'entrée de ville réalisée de part et d'autre de la rocade et intégrée dans le P.L.U. (voir l'annexe du présent rapport intitulée « Additif à l'étude d'entrée de ville ») a permis de prendre des mesures particulières visant notamment à optimiser l'intégration des constructions dans le paysage (principe d'échelonnement des hauteurs de bâti à travers le site de manière à offrir des vues longues et reposantes depuis la rocade), et à constituer des lignes végétalisées (constitution de fronts urbains végétalisés). L'impact de ces mesures sera donc positif et devrait permettre d'améliorer de manière non négligeable l'image de l'entrée de ville / d'agglomération.

#### • **LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT**

La commune de Saint-Parres-aux-Tertres possède un patrimoine naturel et paysager d'intérêt élevé (vallée de la Seine, marais de Villechétif,...) qui est protégé par le P.L.U., grâce notamment à la délimitation de zones naturelles et/ou de loisirs et au classement en espaces boisés classés de la majorité des boisements du territoire.

D'une manière générale, la protection et la valorisation des éléments naturels qui caractérisent la commune auront des incidences positives sur l'environnement de celle-ci (maintien de la diversité biologique) et sur le cadre de vie des habitants. Ces incidences seront également positives pour l'environnement des communes limitrophes (Villechétif notamment).

La création à long terme d'un nouveau pôle sportif au sein du territoire devrait également participer à améliorer le cadre de vie de la population patroclienne. La création de ce nouveau pôle devrait avoir un impact relativement limité sur l'environnement, car celui-ci sera situé en limite du tissu urbanisé.

En matière d'amélioration du cadre vie de la population, il est également à noter que les orientations du P.L.U. visent à réduire les impacts générés par les inondations sur les zones urbanisées, au travers de la délimitation de zones à risques et de l'intégration de prescriptions réglementaires spécifiques.

#### • **LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

La protection de la majeure partie des espaces agricoles de Saint-Parres-aux-Tertres, dont la richesse agronomique et économique est importante pour la commune, est assurée au travers du P.L.U. Bien que l'agriculture soit susceptible de générer des impacts négatifs sur l'environnement (utilisation de produits chimiques, consommation d'eau,...), la préservation des espaces agricoles devrait, d'une manière générale, avoir un impact bénéfique sur le cadre de vie et l'identité de la commune, car elle permettra de maintenir un caractère semi-rural à Saint-Parres-aux-Tertres. En outre, la protection de la majeure partie des terres agricoles permettra de limiter l'étalement de l'urbanisation et les impacts négatifs de celle-ci sur l'environnement, et garantira ainsi une utilisation économe de l'espace.

## EXTRAIT DE L'ETUDE D'IMPACT RELATIVE AU PROJET DE REQUALIFICATION DE LA ZONE COMMERCIALE DE SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

- Tableau de synthèse des impacts du/sur le projet

Le tableau ci-dessous récapitule les impacts potentiels du projet sur l'environnement, ainsi que les risques éventuels pour le projet, qui seraient induits par l'environnement (risques naturels, par exemple).

|  | Aucun Impact | Impact Positif | Impact Négatif | Nature de l'impact  |
|--|--------------|----------------|----------------|---|
| Topographie  | X            |                |                |   |
| Climat   | X            |                |                |   |
| Géologie<br>Hydrogéologie  | X            |                | X              | Risques de pollution chronique ou accidentelle  |
| Eaux superficielles-Hydrologie :<br>- ruissellement<br>- qualité des eaux superficielles             | X            |                | X              | Risques de pollution chronique ou accidentelle  |
| Assainissement   | X            |                |                |   |
| Milieu naturel   |              | X              |                | Plantation d'arbre, refuges pour les oiseaux  |
| Paysage<br>Patrimoine  |              | X              | X              | Amélioration : camouflage par les arbres, pollution visuelle atténuée, alignement d'arbre à vocation paysagère<br>Risque de présence de vestiges archéologiques |
| Environnement urbain :<br>- démographie<br>- équipements collectifs<br>- économie<br>- réseau viaire | X<br>X       |                | X<br>X         | Amélioration de l'attractivité de la zone<br>Amélioration de la circulation   |
| Qualité de l'air   | X            |                |                |   |
| Environnement acoustique   |              | X              |                | Impact vraisemblablement positif du fait de la fluidification du trafic routier   |
| Risques naturels :<br>- sismicité<br>- inondation<br>Risques technologiques                          | X<br>X<br>X  |                |                | Nécessité de construire les logements en se conformant aux normes parasismiques   |
| Production de déchets  | X            |                |                |   |

- Raisons pour lesquelles le projet a été choisi

Le projet a été retenu parce qu'il permet de redynamiser une zone commerciale existante. En effet, les autres hypothèses de développement commercial ont plutôt tendance à prolonger le linéaire commercial le long de la route nationale.

Ce développement linéaire aurait pour conséquence d'abandonner progressivement les zones déjà urbanisées.

De plus, ce développement linéaire est défavorable aux déplacements piétons, du fait qu'il éloigne les pôles d'attraction les uns des autres. Il encourage les visiteurs à prendre leur véhicule pour passer d'une zone à l'autre. Il convient donc de favoriser un développement plus groupé, afin de lutter contre les différentes nuisances liées à la circulation.

Le projet retenu conserve la compacité de la zone commerciale, grâce à la requalification des espaces publics. Les déplacements piétons seront favorisés entre le sud et le nord de la route nationale.

En évitant l'étalement urbain, le projet permet également de concentrer les investissements publics et privés pour résoudre les dysfonctionnements existants dans l'Aire des Moissons.

De plus, le projet retenu permet de limiter la détérioration du paysage agricole en conservant les espaces ouverts, libres de construction à l'entrée Est de l'agglomération. L'opération permettra de corriger le traitement de la lisière entre espaces agricoles et espaces urbanisés.

- Mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les conséquences dommageables sur l'environnement

#### *Hydrogéologie*

La nappe étant peu profonde, il a été décidé que les bâtiments qui seront construits ne comporteront pas de sous-sol, afin d'éviter tout impact sur la nappe. Une pollution des eaux souterraines résulterait d'une pollution accidentelle ou chronique des eaux superficielles qui vont aller alimenter la nappe. Des mesures sont prévues pour préserver la qualité des eaux pluviales rejetées et ralentir le ruissellement.

#### *Eaux superficielles et hydrologie*

Le projet de Z.A.C. n'aura pas d'impact significatif sur les ruissellements. Concernant le traitement des eaux pluviales, les caractéristiques exactes de l'ensemble des dispositifs prévus ne sont pas connues. Les eaux de ruissellement transiteront, avant rejet dans un bassin d'absorption, vers des ouvrages de rétention (bassin de rétention, décantation, noues) qui pourraient être équipés :

- d'un dispositif de dégrillage permettant d'éliminer les flottants
- d'un dispositif à cloison siphonide
- d'une fosse de décantation permettant le piégeage des boues.

En outre, l'ouvrage de sortie de chaque système de rétention pourrait être équipé d'une vanne qui permettra de retenir toute pollution accidentelle de plus ample importance. Il peut aussi être envisagé de végétaliser les ouvrages de rétention, ce qui permettra de piéger encore plus efficacement les éléments minéraux et de favoriser l'épuration des pollutions organiques éventuelles. Cette végétalisation peut aussi être prévue pour les noues qui seront implantées à côté des voies de circulation.

### *Milieu naturel*

Bien qu'aucun impact fort ne soit à signaler sur la zone d'extension de la Z.A.C. de Saint-Parres-aux-Tertres, il est proposé des mesures de nature à favoriser une certaine biodiversité sur cette zone. Elles n'ont rien d'obligatoire mais permettront de dégager une valeur ajoutée « biodiversité » à la requalification. La renaturation du site de la Z.A.C. de Saint-Parres-aux-Tertres peut s'appuyer sur :

1. L'intégration des principes de la Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) lors de la conception de la nouvelle tranche

En particulier, la végétalisation des murs et des toits sont à considérer. Les clôtures sont aussi un support de maillage vert à exploiter éventuellement. Les parkings peuvent intégrer un volet paysager conséquent avec des plantations. Les zones de stationnement les moins fréquentées peuvent donner l'occasion de diversifier les surfaces avec par exemple, l'utilisation de gazons armés.

La valorisation des eaux pluviales peut devenir un atout paysager et écologique pour la Z.A.C. Une conception plus écologique du bassin d'orage situé en périphérie de la zone d'extension induit des berges en pentes douces plantées d'espèces amphibies locales.

En ce qui concerne l'extension, la valorisation des eaux pluviales est l'occasion de recréer de petits rus plantés. Ces eaux de surface deviennent alors un support pour accueillir la biodiversité locale (cortège des oiseaux de zones humides, amphibiens,...).

2. Une gestion différenciée des espaces verts existants

En ce qui concerne les boisements, on cherchera à créer une diversification de la structure verticale en utilisant des arbustes locaux. Ces essences favorisent les espèces autochtones et offrent une source d'alimentation (baie, graine,...) pour la faune.

Les délaissés peuvent être verdis à moindre coût avec un ensemencement type prairies fleuries, de préférence avec une sélection d'espèces herbacées indigènes.

L'entretien des espaces verts intégrera la taille raisonnée des arbres, des pratiques globalement plus soucieuses de l'environnement et de la flore et la faune locale.

### *Paysage et patrimoine*

Les travaux seront réalisés afin que tout vestige archéologique éventuellement rencontré puisse être étudié et préservé.

## LES ACTIONS A ENTREPRENDRE

Le P.L.U. est un outil de gestion quotidienne de l'urbanisme et d'instruction des autorisations d'occuper le sol. Il définit les droits attachés à chaque parcelle.

Il organise l'évolution du tissu urbain et maîtrise le développement spatial de la commune.

La mise en œuvre du plan, tel qu'il vient d'être défini, ne devrait pas poser de problème que la municipalité ne puisse résoudre.

Bien que souhaitant se développer, la commune désire conserver son identité et son caractère résidentiel. L'urbanisation doit donc se poursuivre mais de façon raisonnable et cohérente. La capacité des sites pouvant être urbanisés tient compte de ce parti d'aménagement.

Dans les années à venir, la Municipalité devra donc engager des actions pour :

- Urbaniser en priorité les terrains encore libres en zone urbaine.
- Promouvoir un urbanisme de qualité et maintenir les spécificités communales.
- Préserver et valoriser le cadre de vie.
- Renforcer les services de proximité.
- Valoriser et optimiser les investissements déjà réalisés en matière d'équipements.
- Adapter les équipements publics aux besoins de la population.
- Promouvoir les espaces de loisirs et les espaces verts.
- Protéger le patrimoine culturel, historique et archéologique de la commune.
- Protéger les zones agricoles.
- Veiller au respect de l'environnement et notamment faire appliquer la réglementation des espaces boisés classés.

## ANNEXE Z.N.I.E.F.F.

(Fiches descriptives des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique).

| Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique |                          |                                       |
|---|--------------------------|---------------------------------------|
| Région : CHAMPAGNE-ARDENNE  |                          |                                       |
| <b>MARAIS DE VILLECHETIF</b>  |                          |                                       |
| N° rég. : 00000221      N° SPN : 210002039      Type de zone : 1                |                          |                                       |
| Année de description : 1984   | Superficie : 158,00 (ha) | Type de procédure : Evolution de zone |
| Année de mise à jour : 2000   | Altitude : 105 - 107 (m) |                                       |
| <i>DIFFUSION PUBLIQUE - ZNIEFF évaluée par le SPN-MNHN le 31/07/2002</i>        |                          |                                       |

Rédacteurs : MORGAN, G.R.E.F.F.E.

### Liste de communes :

|       |                           |       |                   |
|-------|---------------------------|-------|-------------------|
| 10115 | CRENEY-PRES-TROYES        | 10297 | PONT-SAINTE-MARIE |
| 10357 | SAINTE-PARRES-AUX-TERTRES |       |                   |
| 10412 | VILLECHETIF               |       |                   |

### Typologie des milieux :

#### a) Milieux déterminants :

|     |    |   |
|-----|----|---|
| 449 | 50 | Bois marécageux à aulne, saule et piment royal        |
| 532 | 15 | Formations à grandes laïches (magnocariçaies)         |
| 531 | 2  | Roselières  |
| 371 | 3  | Groupements à reine des prés et communautés associées |
| 533 | 10 | Cladiaies   |

#### b) Autres milieux :

|      |    |  |
|------|----|--|
| 223  | 0  | Formations amphibies des rives exondées, des lacs, étangs et mares |
| 2244 | 5  | Tapis submergés de characées                                       |
| 443  | 5  | Aulnaies-frênaies médio-européennes                                |
| 412  | 10 | Chênaies-charmaies   |
| 24   | 0  | Eaux courantes   |

#### c) Périphérie :

|     |  |
|-----|--|
| 81  | Prairies fortement amendées ou ensemencées |
| 82  | Cultures                                   |
| 862 | Villages                                   |
| 861 | Villes                                     |

Commentaires :

### Compléments descriptifs :

#### a) Géomorphologie :

|    |                   |
|----|-------------------|
| 52 | Plaine, bassin    |
| 54 | Vallée            |
| 21 | Ruisseau, torrent |
| 30 | Mare, mardelle    |

Commentaires :

#### b) Activités humaines :

|    |                                      |
|----|--------------------------------------|
| 05 | Chasse                               |
| 02 | Sylviculture                         |
| 04 | Pêche                                |
| 12 | Circulation routière ou autoroutière |

Commentaires :

N° rég. : 00000221 / N° SPN : 210002039

Page 1

c) Statuts de propriété :

- 01 Propriété privée (personne physique)  
30 Domaine communal

Commentaires :

d) Mesures de protection :

- 38 Arrêté Préfectoral de Biotopie  
90 Autre protection (préciser : par ex. zones de silence...)

Commentaires : A.P.B. pris le 26/03/87 sur 34 ha 50 a.  
Présence d'un crapauduc sous la rocade.

e) Autres inventaires :

Directive habitats

Directive Oiseaux

**Facteurs influençant l'évolution de la zone :**

- 310 Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides  
530 Plantations, semis et travaux connexes  
915 Fermeture du milieu  
914 Envahissement d'une espèce ou d'un groupe  
131 Route  
240 Nuisances sonores  
620 Chasse

Commentaires :

**Critères d'intérêt**a) Patrimoniaux :

- 10 Ecologique  
36 Phanérogames  
35 Ptéridophytes  
24 Amphibiens  
26 Oiseaux  
22 Insectes  
25 Reptiles  
27 Mammifères  
23 Poissons

b) Fonctionnels :

- 64 Zone particulière liée à la reproduction  
63 Zone particulière d'alimentation  
62 Etapes migratoires, zones de stationnement, dortoirs  
41 Expansion naturelle des crues  
43 Soutien naturel d'étiage  
44 Auto-épuration des eaux

c) Complémentaires :

- 81 Paysager  
90 Pédagogique ou autre (préciser).  
85 Archéologique  
86 Historique

**Bilan des connaissances concernant les espèces :**

|             | Mamm. | Oiseaux | Reptiles | Amphib | Poissons | Insectes | Autr. Inv. | Phanéro. | Ptéridop. | Bryophy. | Lichens | Champ. | Algues |
|-------------|-------|---------|----------|--------|----------|----------|------------|----------|-----------|----------|---------|--------|--------|
| Prospection | 3     | 3       | 3        | 3      | 1        | 2        | 0          | 3        | 3         | 2        | 0       | 2      | 0      |
| Nb. Espèces | 42    | 122     | 5        | 12     | 7        | 28       | 0          | 169      | 8         | 14       | 0       | 8      | 1      |

N° rég. : 00000221 / N° SPN : 210002039

Page 2

|                            |    |    |   |   |  |   |  |   |   |  |  |  |  |
|----------------------------|----|----|---|---|--|---|--|---|---|--|--|--|--|
| cités                      |    |    |   |   |  |   |  |   |   |  |  |  |  |
| Nb. Espèces protégées      | 10 | 81 | 5 |   |  | 1 |  | 5 | 2 |  |  |  |  |
| Nb. sp. rares ou menacées  | 2  | 4  | 2 | 5 |  | 9 |  | 7 | 2 |  |  |  |  |
| Nb. Espèces endémiques     |    |    |   |   |  |   |  |   |   |  |  |  |  |
| Nb. sp. à aire disjointe   |    |    |   |   |  | 1 |  |   |   |  |  |  |  |
| Nb. sp. en limite d'aire   |    |    |   |   |  |   |  |   |   |  |  |  |  |
| Nb. sp. margin. écologique |    |    |   |   |  |   |  |   |   |  |  |  |  |

**Critères de délimitation de la zone :**

- 02 Répartition et agencement des habitats
- 01 Répartition des espèces (faune, flore)
- 04 Degré d'artificialisation du milieu ou pression d'usage
- 06 Contraintes du milieu physique

Commentaires : Les contours de la ZNIEFF suivent les limites de la zone marécageuse (limites marais/zones agricoles).

**Commentaire général :**

Les marais de Villechétif sont situés aux portes de l'agglomération troyenne, à l'ouest du village de Villechétif. Ils constituent une ZNIEFF I de plus de 150 hectares et sont considérés comme l'une des toubières alcalines les plus intéressantes du département de l'Aube.

Les marais, assez boisés aujourd'hui, sont constitués par une variété de milieux, avec différents stades de la tourbière alcaline (dont certains font partie de l'annexe I de la directive Habitats) :

- La cladiaie se développe dans les secteurs les plus humides du marais. Sa végétation est fortement dominée par le marisque (*Cladium mariscus*), accompagné par la laïche des rives, le calamagrostis lancéolé, la salicaire, la lysimaque vulgaire, etc. La vitalité du marisque peut parfois aboutir à la disparition des espèces présentes dans la cladiaie et à la formation d'un groupement monospécifique.

- Les magnocariçaies sont dominées par différentes laïches qui forment des touradons caractéristiques : cariçaies à laïche raide, laïche des marais, laïche à bec, laïche paniculée, laïche faux-souchet. Elles abritent notamment la renoncule grande douve, protégée en France, le peucedan des marais, protégé au niveau régional et la stellaire des marais inscrite, avec le peucedan, sur la liste rouge des végétaux menacés de Champagne-Ardenne. Elles renferment également le lycophe d'Europe, l'épiaire des marais, l'épilobe hirsute, etc.

- Les roselières sont constituées par le phragmite qui domine, la menthe aquatique, la massette à feuilles larges, la massette à feuilles étroites, la morelle douce-amère, le jonc des chaisiers glauque, l'hydrocotyle vulgaire, la germandrée des marais et la gesse des marais, ces deux dernières étant protégées au niveau régional.

- Les communautés à reine des prés sont dominées par de grandes héliophytes (eupatoire chanvrine, angélique sylvestre, cirse des marais, valériane officinale, baldingère, etc.). La violette élevée (protégée sur le territoire national) et l'euphorbe des marais (liste rouge régionale) peuvent s'y observer.

- Le bas-marais à laïche de Davall, présent au début du 20ème siècle, a disparu.

La végétation aquatique des anciennes fosses de tourbage est constituée par des groupements pionniers à Chara, des radeaux à petit nénuphar et nénuphar blanc, des communautés à lentilles d'eau (lentille à trois lobes et petite lentille d'eau) et à potamots (potamot de Berchtold, potamot coloré, inscrit sur la liste rouge des végétaux de Champagne-Ardenne).

Le marais est largement colonisé (sur près de la moitié de sa superficie) par la saulaie marécageuse avec le saule cendré, le saule à oreillettes, la bourdaine et l'aune glutineux. Le tapis végétal est caractérisé par de nombreuses laïches et fougères, dont le rare dryopteris à crêtes (seule station connue dans l'Aube, protégé en France) et le polystic des marécages (protégé en Champagne-Ardenne), tous les deux étant figurant sur la liste rouge régionale. Les bordures boisées des marais sont de type aulnaie-frênaie et chénaie-charmaie dans les secteurs les moins humides. On y trouve l'iris fétide.

La faune est également d'une grande richesse. Les insectes ont des populations très diversifiées au niveau du marais et on note la présence de deux libellules rares, l'agrion de Mercure (protégé en France, inscrit sur la liste rouge régionale et figurant dans le livre rouge de la faune menacée en France) et l'aeschna printanière inscrits sur la liste

rouge régionale des Odonates. Les coléoptères sont également bien représentés, avec une vingtaine d'espèce dont la plus grande partie n'a pu être intégrée dans la ZNIEFF, car ne figurant pas dans la base de données et notamment sept espèces rares à très rares (*Dystiscus circumcinctus*, *Hydraena nigrita*, *Blater sanguineus*, *Telephorus thoracius*, *Phytoecia ephippium*, *Cryptocephalus flavides* et *cryptocephalus marginatus*).

Le marais de Villechétif constitue un des milieux les plus favorables pour les amphibiens dans le département (biotopes variés, sites de reproduction diversifiés). On peut y observer le triton crêté, le crapaud accoucheur et la rainette arboricole (non revue récemment), protégés en France depuis 1993, inscrits à l'annexe II et/ou IV de la directive Habitats, à l'annexe II de la convention de Berne, dans le livre rouge et sur la liste régionale. Ils sont accompagnés par le triton palmé, le triton alpestre, le crapaud calamite (centre est du marais), le crapaud commun, la grenouille verte, la grenouille rousse (partie forestière au nord du marais) et la grenouille agile. Cette dernière, en régression, est inscrite à l'annexe IV de la directive Habitats. Le lézard des souches et le lézard des murailles, inscrits à l'annexe IV de la directive Habitats, peuvent également s'y rencontrer.

L'avifaune est particulièrement bien représentée sur la ZNIEFF : sur les 120 espèces inventoriées, quatre espèces nicheuses sur le site sont inscrites sur les listes européenne (directive Oiseaux), nationale (livre rouge de la faune menacée en France) ou régionale (liste rouge des oiseaux de Champagne-Ardenne) : des rapaces diurnes ou nocturnes (faucon hobereau, busard Saint-Martin) et des espèces paludicoles (phragmite des joncs et rousserolle turdoïde). Malheureusement plusieurs espèces ne nichent plus sur le site depuis plusieurs années, il s'agit du busard des roseaux, de la chevêche d'Athéna, du blongios nain, du butor étoilé, de la bouscarle de Cetti et de la bécassine des marais. Le site permet également la nidification de nombreuses autres espèces d'oiseaux plus communes, comme par exemple la rousserolle effarvatte, le bruant des roseaux dans les roselières et grandes herbes, les pics (épeiche, épeichette et noir), pouillots, grives, mésanges et fauvettes dans les milieux plus forestiers. Les espèces fréquentant le site pour s'y nourrir, s'y abriter ou encore s'y rassembler sont également très nombreuses, les marais de Villechétif constituent une halte migratoire ou un site privilégié pour l'hivernage de nombreux oiseaux (proximité du lac de la Forêt d'Orient), parmi lesquels de nombreux canards et oiseaux d'eau (canard colvert, canard souchet, sarcelles d'hiver et d'été, canard chipeau, oie cendrée, cygne tuberculé, grèbe jougris), des chevaliers (chevalier sylvain, chevalier guignette), la grue cendrée, le cochevis huppé, etc. Divers rapaces s'y reproduisent ou y chassent régulièrement (milan noir, milan royal, faucon crécerelle, autour des palombes, épervier d'Europe, buse variable, busard cendré).

De nombreux mammifères fréquentent également la zone : petits carnivores (putois, belette, fouine), chat sauvage, lièvre, lapin de garenne et de nombreux chevreuils et sangliers. C'est également le terrain de chasse de plusieurs chauves-souris, le vespertilion de Daubenton, le vespertilion de Netterer, le vespertilion à moustaches et la noctule commune, inscrits à l'annexe II de la convention de Berne, à l'annexe IV de la directive Habitats, dans le livre rouge (catégories "à surveiller" pour les trois premiers et "vulnérable" pour le dernier) et sur la liste rouge régionale. Trois cours d'eau traversent le site : le ruisseau d'Argentolle, le canal d'Argentolle et le Fossé Noir, aux eaux encore peu polluées, plus ou moins envahies par la végétation, des feuilles mortes cachant souvent leurs lits de sable ou de gravier, abritant des anguilles, brochets, lotes, perches, etc.

Le marais de Villechétif constitue un patrimoine naturel d'un grand intérêt régional ; il fait partie intégrante du patrimoine paysager et culturel local et présente à ce titre un certain intérêt pédagogique. Un Arrêté préfectoral de Protection de Biotope a été pris en 1987 sur près de 34, 5 hectares, un crapauduc a été mis en place par le Conservatoire du Patrimoine Naturel de Champagne-Ardenne. La ZNIEFF a été proposée dans le cadre de la directive Habitats. Le marais est encore en bon état, mais il est menacé par la dynamique naturelle (extension de la saulaie et de la cladaie monospécifique) et les plantations de peupliers. La rocade nord "4ème section" qui sectionne le marais en deux, contribue probablement à l'appauvrissement faunistique du marais (caractère bruyant de cette infrastructure et nombreux cadavres trouvés sur les bords de la route)

#### Liens avec d'autres ZNIEFF

:

- 210008948 PRAIRIES ET BOIS ENTRE ROUILLY-SAINT-LOUP ET RUVIGNY
- 210000099 MARAIS DE LA VANNE A VILLEMAUR-SUR-VANNE
- 210000978 MARAIS DE BOUY-LUXEMBOURG
- 210008918 FORETS DES BAS-BOIS ET DU CHARDONNERET,AUTRES MILIEUX,DE PINEY A
- 210000639 THENNELIERES
- RESERVOIR SEINE (LAC DE LA FORET D'ORIENT)

#### Sources / Informateurs

- ANCEL N., METAYE R. & CHAMPION P. ( 1986 - 1988 )
- BRILLANT P. & ANCEL N. - 1999
- BRILLANT Pascal ( 1994 - 1999 )

N° rég. : 00000221 / N° SPN : 210002039

CONSERVATOIRE DU PATRIMOINE NATUREL DE CHAMPAGNE-ARDENNE (CPNCA) ( 1986 - 1999 )  
EQUIPE SCIENTIFIQUE REGIONALE - 1984  
LANFANT Patrice ( 1997 - 1999 )  
LEBLANC Pascal - 1986  
URCANE - 1987

**Sources / Bibliographies**

ANCEL N. (non publié) - "Les marais de Villechétif". Conservatoire du Patrimoine Naturel de Champagne-Ardenne. 36 pages + annexes.  
GEOGRAM - "Etude des tourbières alcalines de Champagne - Impact de l'exploitation de la tourbe sur la diversité biologique et la restauration des tourbières - Rapport d'étude". 107 pages ( 1996 )  
PRIN R. - "Excursion botanique du 26 mai 1968 au marais de Villechétif". Bulletin de La Gentiana (Gpe Etude Sc. Nat. de la Section Aube du CAF), 41 : p. 5-6 et 30 ( 1968 )  
PRIN R. - "Excursion botanique du 27 mai au marais de Villechétif et forêt de Larivour". Bulletin de La Gentiana (Gpe Etude Sc. Nat. de la Section Aube du CAF), 85 : 29-32 ( 1979 )  
SOCIETE DES AMATEURS DE FOLKLORE ET ARTS CHAMPENOIS - "La vie au marais de Villechétif, Creney, Argentolles". Le Folklore de Champagne, avril-mai 1986, n°98, 24 pages ( 1986 )  
URCANE - "Etude régionale complémentaire à l'inventaire des tourbières". Pour le Ministère de l'Environnement, délégation de Champagne-Ardenne, 37 pages ( 1987 )

**ESPECES DETERMINANTES ZN**  
**MARAIS DE VILLECHETIF**

210002039

## 57 : insectes

*Brachytron pratense*  
*Coenagrion mercuriale*

## 72 : amphibiens

*Alytes obstetricans*  
*Bufo calamita*  
*Hyla arborea*  
*Salamandra salamandra*  
*Triturus cristatus*

## 73 : reptiles

*Lacerta agilis*  
*Podarcis muralis*

## 74 : oiseaux

*Acrocephalus arundinaceus*  
*Acrocephalus schoenobaenus*  
*Circus pygagus*  
*Falco subbuteo*

## 75 : mammifères

*Mustela putorius*  
*Neomys fodiens*

## 81 : ptéridophytes

*Dryopteris cristata*  
*Thelypteris palustris*

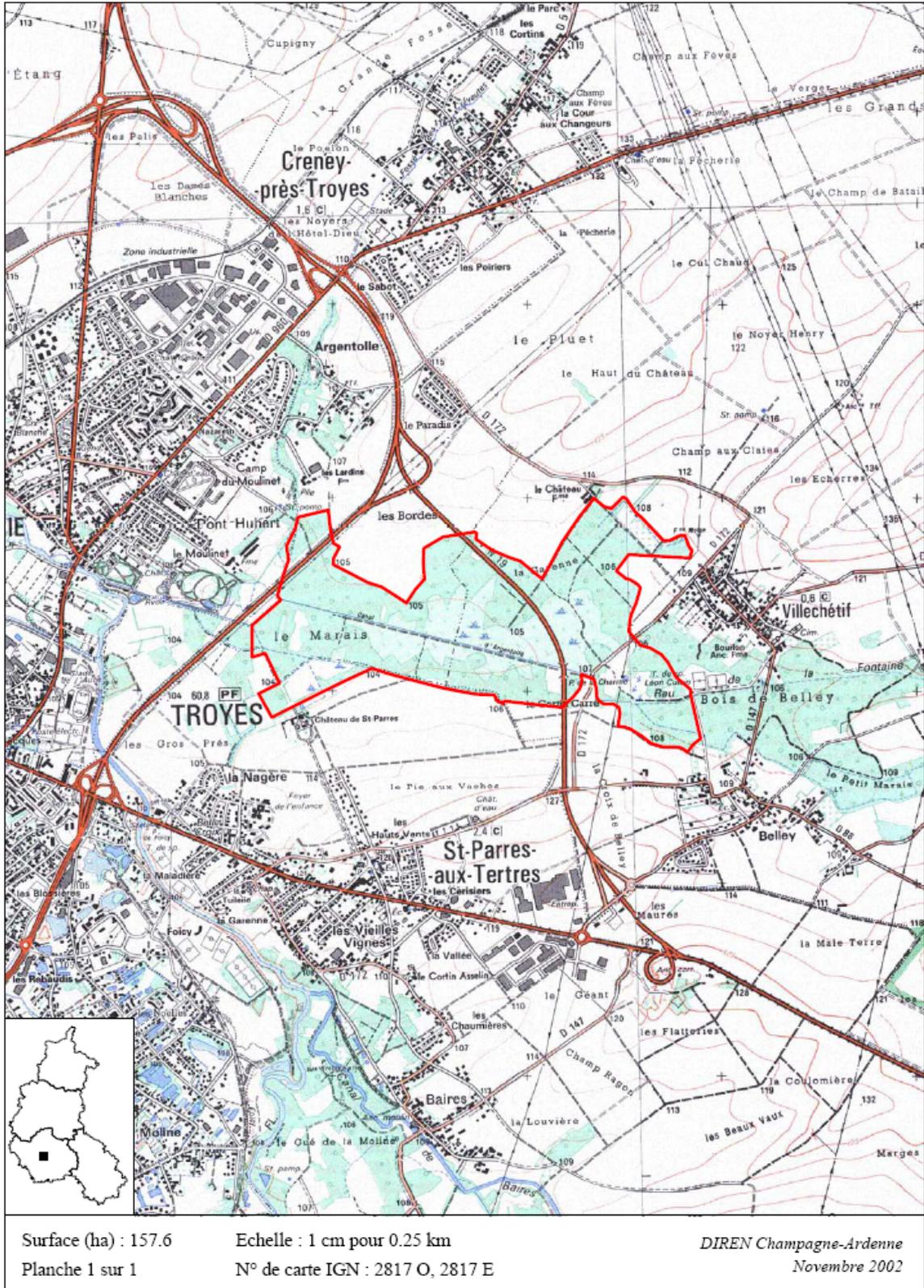
## 83 : angiospermes

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <i>Apium repens</i>        | espèce non retrouvée à la dernière mise à jour |
| <i>Euphorbia palustris</i> |  |
| <i>Inula britannica</i>    | espèce non retrouvée à la dernière mise à jour |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <i>Lathyrus palustris</i>      |  |
| <i>Peucedanum palustre</i>     |  |
| <i>Potamogeton berchtoldii</i> |  |
| <i>Potamogeton coloratus</i>   |  |
| <i>Ranunculus lingua</i>       |  |
| <i>Samolus valerandi</i>       |  |
| <i>Sisymbrium supinum</i>      | espèce non retrouvée à la dernière mise à jour |
| <i>Spiranthes aestivalis</i>   | espèce non retrouvée à la dernière mise à jour |
| <i>Stellaria palustris</i>     |  |
| <i>Teucrium scordium</i>       |  |
| <i>Viola elatior</i>           |  |

FICHE ZNIEFF N° 210002039

## MARAIS DE VILLECHÉTIF



| Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique |                          |                                       |                  |
|---|--------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Région : CHAMPAGNE-ARDENNE  |                          |                                       |                  |
| <b>PRAIRIES ET BOIS ENTRE ROUILLY-SAINT-LOUP ET RUVIGNY</b>                     |                          |                                       |                  |
| N° rég. : 00000259  |                          | N° SPN : 210008948                    | Type de zone : 1 |
| Année de description : 1987   | Superficie : 140,00 (ha) | Type de procédure : Evolution de zone |                  |
| Année de mise à jour : 1999   | Altitude : 110 (m)       |                                       |                  |
| <i>DIFFUSION PUBLIQUE - ZNIEFF évaluée par le SPN-MNHN le 31/07/2002</i>        |                          |                                       |                  |

Rédacteurs : MORGAN, G.R.E.F.F.E.

**Liste de communes :**

10329 ROUILLY-SAINT-LOUP                      10357 SAINT-PARRES-AUX-TERTRES  
10332 RUVIGNY

**Typologie des milieux :**

a) Milieux déterminants :

|     |    |  |
|-----|----|--|
| 372 | 40 | Prairies humides eutrophes                       |
| 382 | 4  | Prairies de fauche de plaine                     |
| 443 | 40 | Aulnaies-frênaies médio-européennes              |
| 377 | 1  | Franges humides méso-nitrophiles à hautes herbes |

b) Autres milieux :

|       |   |   |
|-------|---|---|
| 449   | 1 | Bois marécageux à aulne, saule et piment royal            |
| 412   | 2 | Chênaies-charmaies  |
| 531   | 0 | Roselières  |
| 532   | 1 | Formations à grandes laïches (magnocariçaies)             |
| 381   | 4 | Pâturages mésophiles                                      |
| 318   | 1 | Fourrés et stades de recolonisation de la forêt mésophile |
| 8315  | 1 | Vergers d'arbres fruitiers                                |
| 83321 | 3 | Peupleraies plantées                                      |
| 82    | 1 | Cultures  |
| 8922  | 1 | Fossés et petits canaux                                   |

c) Périphérie :

|     |  |
|-----|--|
| 81  | Prairies fortement amendées ou ensemencées |
| 82  | Cultures                                   |
| 862 | Villages                                   |

Commentaires :

**Compléments descriptifs :**

a) Géomorphologie :

|    |                |
|----|----------------|
| 52 | Plaine, bassin |
|----|----------------|

Commentaires :

b) Activités humaines :

|    |                                      |
|----|--------------------------------------|
| 02 | Sylviculture                         |
| 03 | Elevage                              |
| 05 | Chasse                               |
| 12 | Circulation routière ou autoroutière |

Commentaires :

N° rég. : 00000259 / N° SPN : 210008948

Page 1

**c) Statuts de propriété :**

00 Indéterminé

Commentaires :

**d) Mesures de protection :**

01 Aucune protection

Commentaires :

**e) Autres inventaires :** Directive habitats Directive Oiseaux**Facteurs influençant l'évolution de la zone :**

- 310 Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides
- 410 Mises en culture, travaux du sol
- 530 Plantations, semis et travaux connexes
- 540 Entretiens liés à la sylviculture, nettoyages, épandages
- 450 Pâturage
- 440 Traitements de fertilisation et pesticides
- 620 Chasse
- 463 Fauchage, fenaison

Commentaires :

**Critères d'intérêt****a) Patrimoniaux :**

- 10 Ecologique
- 36 Phanérogames
- 22 Insectes
- 25 Reptiles

**b) Fonctionnels :**

- 60 Fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales

**c) Complémentaires :**

- 81 Paysager

**Bilan des connaissances concernant les espèces :**

|                            | Mamm. | Oiseaux | Reptiles | Amphib | Poissons | Insectes | Autr. Inv. | Phanéro. | Ptéridop. | Bryophy. | Lichens | Champ. | Algues |
|----------------------------|-------|---------|----------|--------|----------|----------|------------|----------|-----------|----------|---------|--------|--------|
| Prospection                | 0     | 0       | 0        | 0      | 0        | 2        | 0          | 3        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. Espèces citées         | 0     | 0       | 1        | 0      | 0        | 47       | 0          | 93       | 1         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. Espèces protégées      |       |         | 1        |        |          |          |            | 2        |           |          |         |        |        |
| Nb. sp. rares ou menacées  |       |         | 1        |        |          | 5        |            | 4        |           |          |         |        |        |
| Nb. Espèces endémiques     |       |         |          |        |          |          |            |          |           |          |         |        |        |
| Nb. sp. à aire disjointe   |       |         |          |        |          | 1        |            |          |           |          |         |        |        |
| Nb. sp. en limite d'aire   |       |         |          |        |          | 1        |            |          |           |          |         |        |        |
| Nb. sp. margin. écologique |       |         |          |        |          |          |            |          |           |          |         |        |        |

**Critères de délimitation de la zone :**

- 02 Répartition et agencement des habitats

N° rég. : 00000259 / N° SPN : 210008948

Page 2

- 01 Répartition des espèces (faune, flore)  
 04 Degré d'artificialisation du milieu ou pression d'usage  
 09 Autre

Commentaires : La délimitation de la ZNIEFF est fonction des contours des milieux les plus riches. La limite sud est représentée par la voie ferrée : au delà, les milieux sont les mêmes avec une gestion différente et un intérêt moindre.

**Commentaire général :**

La ZNIEFF des bois et prairies entre Rouilly-Saint-Loup et Ruvigny est située à quelques kilomètres au sud-est de Troyes, dans le département de l'Aube. Elle est traversée par le canal Saint-Julien et par l'autoroute. Son périmètre a été légèrement modifié en 1999 pour prendre en compte les prairies situées au sud-est et à l'ouest de la zone. Elle porte essentiellement des bois, quelques prairies pâturées et surtout des prairies de fauche du type Bromion racemosi. Les graminées sont très diversifiées, les espèces dominantes étant l'agrostis blanc, la houlque laineuse, le pâturin des prés, la fléole des prés et l'ivraie vivace. Les espèces hygrophiles sont tout aussi variées : achillée sternutatoire, lychnis fleur-de-coucou, centaurée jacée, jonc glauque, laïche aigüe, menthe aquatique, etc. La gratiolo officinale (protégée en France) et l'inule des fleuves (protégée au niveau régional) peuvent s'y observer : elles sont toutes les deux en régression et inscrites sur la liste rouge des végétaux menacés de Champagne-Ardenne. Un groupement plus mésophile proche de l'Arrhenatherion elaticoris se rencontre localement. Il est riche en graminées (houlque laineuse, pâturin trivial et fléole des prés étant les plus communes), accompagnées par le lotier corniculé, la potentille rampante, le plantain lancéolé, la renoncule rampante, la berce sphondyle... Certaines prairies sont aujourd'hui fertilisées et pâturées avec une flore plus banalisée et moins diversifiée.

Les types forestiers, outre la peupleraie plantée, sont l'aulnaie, l'aulnaie-frênaie inondable et la chênaie-charmaie neutrophile très fraîche. La canopée est constituée par le frêne, le chêne pédonculé, le merisier, le robinier faux-acacia, l'orme champêtre, le tremble, l'aulne glutineux et le merisier. Très localement, en bordure de la forêt ou dans certaines clairières marécageuses se développent des magnocariçales ou des mégaphorbiaies eutrophes avec une végétation dense et luxuriante dont notamment l'euphorbe des marais inscrite sur la liste rouge régionale des végétaux.

Les populations d'Odonates, d'Orthoptères et de Lépidoptères sont variées et bien représentées au niveau de la vallée, avec sur la cinquantaine d'espèces répertoriées, une libellule (libellule fauve) et quatre criquets inscrits sur la liste rouge régionale des insectes : criquet marginé, criquet verte-échine (criquets colorés), criquet ensanglanté et criquet alliacé (en limite d'aire dans l'Aube, découvert lors d'une visite de terrain par G. Coppa en 1999). Ils sont accompagnés par des papillons vivement colorés (paon du jour, petite tortue, carte géographique, myrtil, hespérie de la houlque, hespérie du dactyle, procris, demi-argus, citron, gazé, vulcain, aurore, etc.), des libellules (aeschne bleue, orthétrum réticulé, anax empereur, sympétrum rouge-sang, sympétrum strié, sympétrum commun), des demoiselles (leste verdoyant, leste brun, agrion élégant, agrion jouvencelle, petite nymphe au corps de feu, etc.) et des sauterelles diverses. La couleuvre verte et jaune (en limite de répartition septentrionale dans la région Champagne-Ardenne) se rencontre dans les milieux humides (berges du canal) et plus secs (talus de la voie ferrée) de la ZNIEFF.

Ce secteur présente un intérêt paysager de premier ordre, il est encore en bon état, mais il est menacé par les mutations des pratiques agricoles (pâturage intensif ou traitements de fertilisation, drainage puis mise en culture)

**Liens avec d'autres ZNIEFF**

:

- 210008922 PRAIRIES DE COURTERANGES  
 210000142 PRAIRIES DES VALLEES DE LA BARSE ET DE LA BORDERONNE ENTRE  
 210000160 COURTERANGES ET MAROLLES-LES-BAILLY  
 210000141 VALLEE DE LA BORDERONNE AU NORD-EST DE VILLY-EN-TRODES  
 210000159 PRAIRIES DE LA NOUE MARIOTTE A FRESNOY-LE-CHATEAU  
 210008917 PRAIRIES DE CHAMP-LAURENT ET DE FONTAINE CHERUE À L'OUEST DE  
 MONTREUIL-SUR-BARSE  
 PRAIRIES DE MONTAULIN

**Sources / Informateurs**

- COPPA Gennaro - 1999  
 DIDIER Bernard - 1999  
 EQUIPE SCIENTIFIQUE REGIONALE - 1987

N° rég. : 00000259 / N° SPN : 210008948

Page 3

**ESPECES DETERMINANTES ZN**

210008948

***PRAIRIES ET BOIS ENTRE ROUILLY-SAINT-LOUP ET RUVIGNY***

## 57 : insectes

Chorthippus albomarginatus

Chorthippus dorsatus

Libellula fulva

Mecostethus grossus

Parapleurus alliaceus

## 73 : reptiles

Coluber viridiflavus

## 83 : angiospermes

Carduus acanthoides

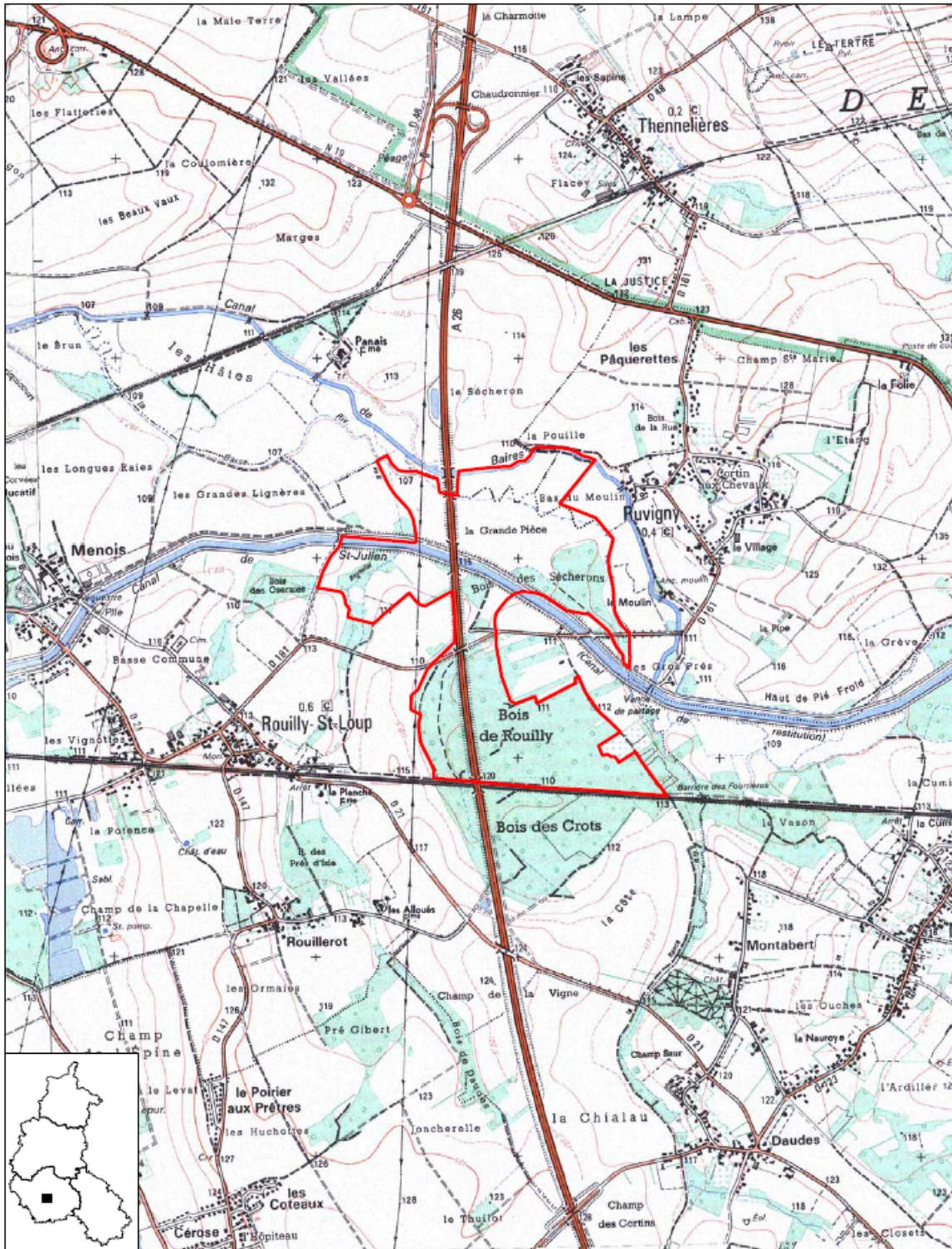
Euphorbia palustris

Gratiola officinalis

Inula britannica

FICHE ZNIEFF N° 210008948

## BOIS ET PRAIRIES ENTRE ROUILLY-SAINT-LOUP ET RUVIGNY



Surface (ha) : 140

Echelle : 1 cm pour 0.25 km

DIREN Champagne-Ardenne

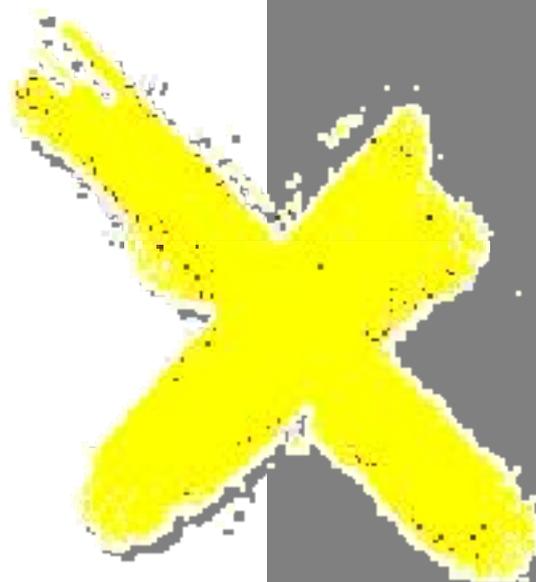
Planche 1 sur 1

N° de carte IGN : 2817 E

Novembre 2002

## ANNEXE ADDITIF A L'ETUDE D'ENTREE DE VILLE

# SAINT PARRES- AUX-TERTRES



**ADDITIF étude L.111.1.4  
MAI – JUIN 2007**

# SOMMAIRE

*Introduction*.....

Secteur zone des Moissons.....

Secteurs dit des Maures.....

Front nord/est .....

Les qualités architecturales et paysagères.....

Nuisances sonores, visuelles et environnementales – sécurité.....

*Conclusion*.....

## Introduction

La présente note rend compte des évolutions de l'étude conduite en 2005 dans le cadre de l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme, conformément aux recommandations et à l'application de l'article 52 de la loi du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement devenu l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme dit « amendement Dupont ».

Ces évolutions dont l'intention est d'adapter les règles et non de les remettre en cause concernent les abords de la nouvelle future section de la rocade de contournement de l'agglomération troyenne, sise sur la commune de Saint-Parres-aux-Tertres<sup>4</sup> car l'article de loi a pour effet de rendre conditionnelle la levée de l'inconstructibilité sur une bande de 100 mètres de part et d'autres des routes express et des déviations au sens du code de la route et de 75 mètres le long des voies classées à grande circulation.

A ce titre, la commune avait souhaité en 2004 / 2005 conduire une étude urbaine à même de répondre aux différentes interrogations posées par l'article L.111.1.4 et ce afin de justifier et motiver son projet d'urbanisation. Cette étude a été conduite en articulation du projet d'infrastructure et du projet de requalification de la zone d'activité dite « zone des Moissons » porté, lui, par la Communauté d'Agglomération Troyenne dans le cadre de sa politique de développement économique. Ce travail s'est toutefois inscrit plus largement dans les volontés de développements qualitatifs que la commune de Saint-Parres-aux-Tertres poursuit.

De fait l'évolution des principes est directement liée à la mise en œuvre de ces différents projets ainsi qu'à la révision du document d'urbanisme et aux modifications de zonage rendu nécessaire.

Les évolutions proposées n'atteignent pas à l'économie générale du projet, ni à aucune des recommandations préalablement définies. Le parti d'aménagement est toujours de construire un front urbain inexistant le long de la future rocade de contournement et à partir de la route départementale 619 (ex nationale 19).

- Le parti tend à prendre appui sur l'existant et vise à ne pas dénaturer les réalités paysagères du lieu qui sont constitués de :
  - Grandes vues ouvertes par les lignes topographiques et par les espaces de grandes cultures ;
  - La présence de lignes boisées en arrière plan et en support des voies ;
  - La découverte d'un front urbain par trouées visuelles.
- Pour ce faire, la partie sud de la zone des Moissons a besoin d'être « finie » conformément au projet de requalification entrepris par la Communauté de l'Agglomération Troyenne dont les réels développements techniques restent à formaliser.
- Pour ce qui est du secteur dit « des Maures », les choix communaux sont ceux d'un classement de la zone en secteur agricole. Le principe d'un étagement des hauteurs est toutefois conservé et ce dans l'esprit de contrôler les constructions autorisées.
- Sur un plan général, les arrières de parcelles commerciales créant le front urbain nord, le long de la rocade *est*, doivent être organiser d'autant que le tissu bâti résidentiel est amené à venir au contact de ces espaces.

<sup>4</sup> Arrêté n° 04-3881 A / Voirie départementale / Rocade sud-est de l'agglomération troyenne

A ce titre :

- La démarche retenue est de rechercher un effet vitrine avec des fronts végétaux, des façades bâties, des vues en profondeurs.
- Les voies de dessertes sont pressenties pour servir de guides visuels.
- Les hauteurs de bâtis sont à organiser afin de marier les spécificités topographiques, les particularités du front urbain en creux et de servir la spécialisation des espaces et des fonctions envisagées par la municipalité.
- Le parti d'aménagement envisagé est un parti d'ouverture et de profondeur visuelle.
- Le choix est fait de ne pas atteindre à la logique des espaces ouverts avec des vues longues et structurantes.
- Le passage au niveau de la rocade de contournement et/ou avec un léger talutage doit aussi permettre de créer une dynamique visuelle de l'intérieur vers l'extérieur.

## SECTEUR ZONE DES MOISSONS

Le choix est fait de permettre des trouées. L'intention est de travailler avec un principe de coulisses végétales.

L'organisation du front urbain est envisagée par le placement des voies, la régulation des hauteurs de bâti, la plantation en îlots et en lignes de végétaux à moyen et grand développement.

Les lignes topographiques doivent servir d'appui.

Pour faire respecter le parti d'aménagement retenu, il s'agit de :

- Mettre en place un principe de plantation à réaliser alternant les plantations arbustives, de moyen jet et de haut jet avec des essences locales c'est-à-dire inféodées au sol calcaire ;
- D'instituer des périmètres de hauteur pour le bâti entre 8, 10 et 12 mètres afin de garder le plus de souplesse possible et de gérer les différences de niveaux; il s'agit là d'une adaptation puisqu'il était initialement prévu des hauteurs de 6, 8 et 10 mètres. Il s'agit d'une hauteur maximale. Elle ne s'impose pas comme une hauteur minimale. Ce choix doit permettre et même faciliter l'implantation d'un bâti équipé de toiture à quatre pans (bâti de forme plus traditionnelle)
- De recommander l'implantation des voies en appui des cônes de vue à créer et/ou à renforcer.

## SECTEURS DIT DES MAURES

La zone est classée en zone agricole. Toutefois, les orientations sont de réguler les hauteurs des éventuelles constructions en deux zones.

Ce choix à pour finalité de :

- Créer une dynamique visuelle de front ;
- Maintenir une zone inconstructible en bordure de voie ;
- D'implanter un tissu végétal susceptible de permettre un masque latéral ;
- De permettre des vues en trouées.

Pour le secteur des Maures, les côtes moyennes de référence altimétrique du sol naturel sont de 119 mètres pour la valeur moyenne et 114 et 126 mètres pour les valeurs minimales et maximales.

La prévision d'un recul important des lignes de plantation en bordure de la route départementale 619 (ex nationale 19) pour aérer le front est retenue.

## FRONT NORD/EST

Le parti d'aménagement retenu prend appui sur le constat d'une évolution du tissu urbain, sur la faible qualité des vues, dans le sens nord/sud, lorsque l'on circule sur la rocade de contournement.

- Le parti est de travailler sur une trame végétale ;
- De créer un recul en bordure de la rocade de contournement ;
- D'instaurer des hauteurs maximales de bâtis, afin de structurer les espaces de découvertes visuelles.

Il est à noter que les éléments retenus lors de l'étude relative à l'application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme sont repris. Ainsi les argumentations relatives aux qualités architecturales, paysagères à la prise en compte des nuisances sonores visuelles ou environnementales, de la sécurité restent en tout point valides.

## LES QUALITES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

A partir des questions posées par l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme et des éléments mis en exergue lors de la phase diagnostic, le parti d'aménagement retenu tend à apporter des éléments de réponse qualitative et ce dans l'intention de permettre la constitution d'un front urbain ouvert.

Les recommandations sont d'organiser des points de vue, donnant à voir la ville. Cette volonté tend à servir la problématique de construction paysagère des fronts urbains, d'accessibilité visuelle qui conditionnent pleinement la sécurité des usagers et des riverains par une compréhension plus nette des parcours, de l'organisation spatiale du secteur.

Les postulats de départ sont que l'axe constitué par la rocade est de nature à permettre la rencontre entre les espaces ruraux et l'unité urbaine ; que la logique d'ouverture à l'urbanisation doit prendre appui sur les lignes topographiques et le respect des vues longues et profondes.

Ces données, à l'échelle de l'ensemble du secteur d'étude, sont traduites de la façon suivante :

- Respect des logiques de découvertes visuelles, maintien des espaces ouverts ;
- Création de marges de recul le long de l'axe de la rocade sur le tracé existant et sur le tracé futur (création de zone non aedificandi);
- Mise en place de lignes de plantation à réaliser en bordure des zones susceptibles d'être urbanisées, afin de soutenir la logique de front et de trouées visuelles ;
- Organisation de séquences en terme de hauteur de construction, afin de servir la construction du front urbain, d'étagement et de maillage des constructions ;
- Recommandation sur la sélection de formes architecturales privilégiant les lignes horizontales ou courbes, la formation de galeries externes couvertes et/ou protégées, la continuité des cheminements piétons ;
- Notification sur l'organisation des stationnements, qui devra se faire de façon judicieuse, afin de ne pas constituer des masses imperméabilisées et non végétalisées en front de parcelle. Il semble raisonnable d'envisager la création de plusieurs plateaux, afin de

permettre la charge et la décharge des produits consommés, l'accès aux consommateurs et aux personnels.

En réponse aux recommandations de l'article L.111.1.4, en considérant que l'implantation d'une zone d'activité est une nuisance importante en soit, nous pouvons préciser que les éléments de réponse apportés sont pour ce qui est des qualités urbaines, architecturales et paysagères :

- la mise en place d'une hiérarchie des hauteurs de bâtis traduite sur le plan réglementaire dans les paragraphes de l'article 10 et dans le règlement graphique.
- en ce qui concerne la qualité architecturale, outre les précisions données dans le présent rapport, les orientations seront traduites au travers des différents alinéas de l'article 11 ;
- Pour ce qui est de l'organisation des stationnements, l'article 12 permet d'apporter des éléments de contrôle et d'organisation sans que toutefois les réflexions ne se désolidarisent des projets architecturaux, et des orientations générales dont ce rapport rend compte ;
- en ce qui concerne l'organisation et la distribution des plantations, l'article 13 servira de support à la formulation des attentes à l'intérieur des parcelles ; en revanche, sur un plan général, une trame de plantation à réaliser sera mise en place dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme

## NUISANCES SONORES, VISUELLES ET ENVIRONNEMENTALES - SECURITE

Pour ce qui est des nuisances visuelles, outre les prescriptions architecturales et paysagères d'ensemble, les recommandations expresses portent sur les demandes d'orientation des bâtiments par rapport aux axes de dessertes, afin de prévenir les effets « arrières » de parcelle, de faciliter la création de vitrine sur rue et/ou sur voie. De ce point de vue, il est certain que la prise en compte des circulations piétonnes et/ou cyclables seront un appui dans les schémas à envisager, comme l'organisation des espaces publics et semi-publics que sont les fronts commerciaux, les principes de contre-allée.

Sur le plan des nuisances sonores, les marges de recul seront l'outil retenu, et traduites par l'article 6 du règlement de Plan Local d'Urbanisme.

Précisons que le tracé du nouvel axe et en particulier son profil se fait en décaissé, ce qui, comme le démontrent les éléments de l'étude d'impact réalisée par le cabinet en charge du dossier, réduit l'impact sonore. D'après les mesures estimatives, le niveau de décibels avoisinera les 49db en heure pleine (6-22 heures).

Cette donnée, importante par ailleurs, sera surtout à prendre en compte lors des autorisations à construire que la mairie saura accorder. Outre les équipements phoniques, il semble en effet important de prendre la mesure des nuisances à « l'air libre ». Cette question peut être pertinente dans le cadre d'une spécialisation du secteur vers le médico-social comme cela l'a été évoqué par les acteurs communaux. Ainsi, la création d'un môle planté sur parcelle peut s'avérer utile pour la protection des riverains, des usagers temporaires.

En ce qui concerne l'environnement naturel, le secteur d'étude présente un intérêt global sans pour autant être caractérisé par des spécificités écologiques en terme de classement et/ou de mesures de protection. Quoi qu'il en soit, le parti d'aménagement retenu propose de maintenir des espaces ouverts afin de faciliter la continuité physique et écologique du milieu naturel. Il s'agit d'un espace de culture avec des particularités liées au phénomène de lisière induit par la présence des cordons de vallée notamment sur le front sud, c'est-à-dire en direction de la vallée de la Barse.

Sur le plan des boisements, de l'écoulement des eaux et de la prévention des ruissellements, recommandation est faite de maintenir et de renforcer les boisements en tête de vallonement, c'est-à-dire entre la rocade et la route départementale 619 (ex-nationale 19). Notons que les études portées par le projet d'implantation de la rocade n'ignorent pas l'importance de cette relative sensibilité environnementale.

En ce qui concerne la sécurité des usagers et des riverains, le travail d'étude ne met pas en avant des particularités suffisantes pour avoir à envisager un traitement spécifique et/ou induit par l'étude. En l'état, les prévisions des tracés et des connexions répondent aux critères attendus.

En terme de sécurité la question de la place des piétons et des cyclistes est un point important. Etant donné l'organisation du secteur, les prévisions de requalification en cours et la prise en considération de cette problématique en interne des schémas d'organisation, il ne semble pas opportun d'énoncer une règle particulière si ce n'est d'en rappeler l'importance.

## *Conclusion*

En conclusion, le travail conduit dans le cadre de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme ajusté par cet additif, permet de considérer que l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUJ en bordure de la nouvelle section de la rocade de contournement peut, dans le respect des recommandations préalablement énoncées, servir la maîtrise du front urbain en mutation, permettre de gagner de la qualité urbaine et paysagère.

Cette notion de qualité urbaine et de construction du front urbain passe par :

- La création de vues longues et dégagées à partir des points visuels sensibles et/ou dans l'axe des voies
- Le contrôle des hauteurs de construction afin de faciliter la formation d'une ligne urbaine en plans
- L'organisation des bâtis en front de voie, avec de l'alignement, des orientations de façades
- La mise en place d'une trame végétale, capable de servir la logique de découverte visuelle à partir des axes structurants

Sur le plan environnemental il s'agit de :

- Respecter les logiques de plantations en crêtes en gérant les hauteurs de développement
- Maintenir des continuités écologiques en terme de cordons ouverts
- Veiller au bon écoulement des eaux et à renforcer leur infiltration sur place

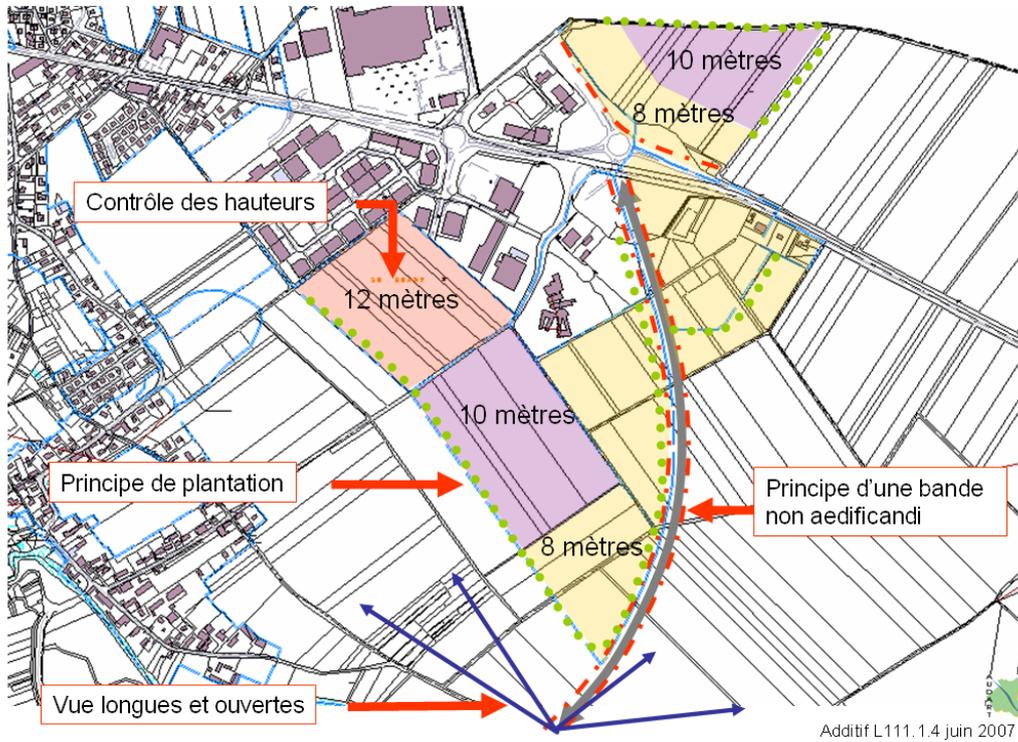
En terme de sécurité des usagers et des riverains les attentions sont de

- Protéger les riverains des nuisances sonores par un retrait des constructions

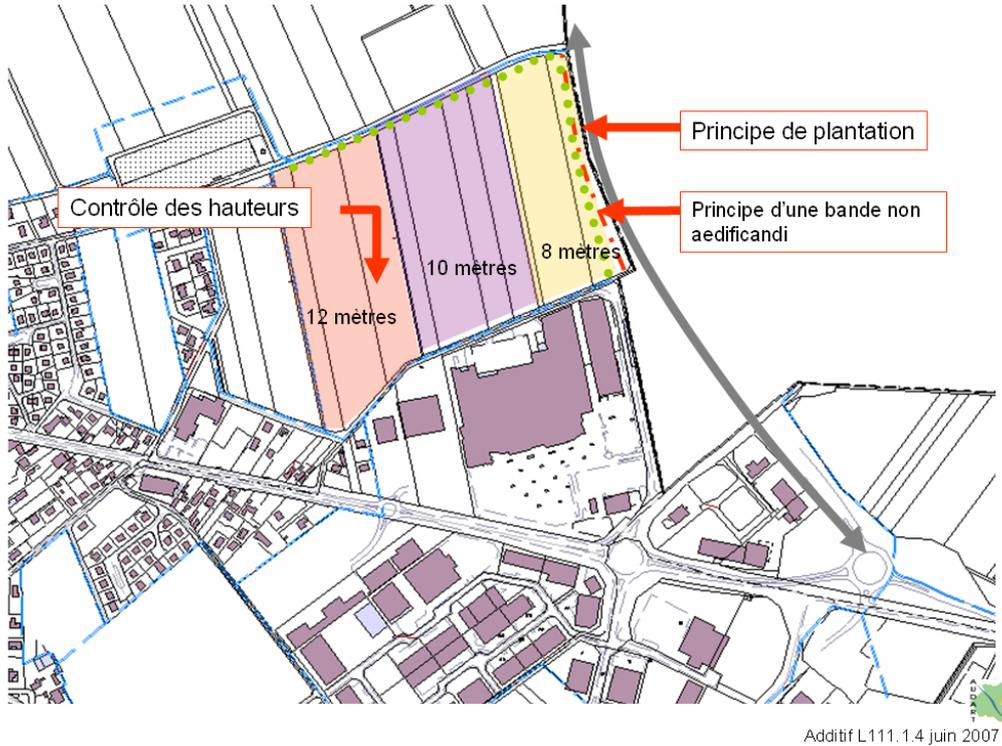
- Créer des principes de liaisons piétonnières à l'intérieur des espaces
- Permettre l'implantation éventuelle de liaisons douces

Ces points peuvent être illustrés de la façon suivante :

Additif étude L111.1.4 Saint-Parres aux Terres – Rociade de contournement



Additif étude L111.1.4 Saint-Parres aux Terres – Rociade de contournement





## **ANNEXE EMPLACEMENTS RESERVES**

(Agrandissement au 1/2000<sup>e</sup> des emplacements réservés figurant au règlement graphique).